

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

Sri panwa Hospitality Real Estate Investment Trust (SRIPANWA)

ส่วนที่ 1 ข้อมูลที่สำคัญของกองทรัสต์

1. ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

1.1 ข้อมูลกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย) :	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Sri panwa Hospitality Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	SRIPANWA
ทรัสต์ (Trustee)	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (SCBAM)
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (CIRM)
ผู้สอบบัญชี	บริษัท ดีลอยท์ ทูช โทมัส ไซยศ สอบบัญชี จำกัด
วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	6 ธันวาคม 2559

Market Cap	1,506.95 ล้านบาท	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	5.40
จำนวนหน่วยทรัสต์	279,064,000	ทุนจดทะเบียน	3,097,722,025.60
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	3,428.82 ล้านบาท	NAV ต่อหน่วย	12.2868
PAR (บาท/หน่วย)	11.1004	วันที่ Filing มีผลบังคับใช้	17 พฤศจิกายน 2559
Price / NAV	0.44	วันที่เริ่มต้นการเสนอขาย	25 พฤศจิกายน 2559

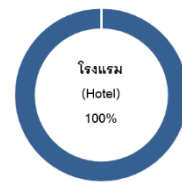
สัดส่วนการลงทุน

100% ลงทุนตรง
100% กรรมสิทธิ์ (Freehold)



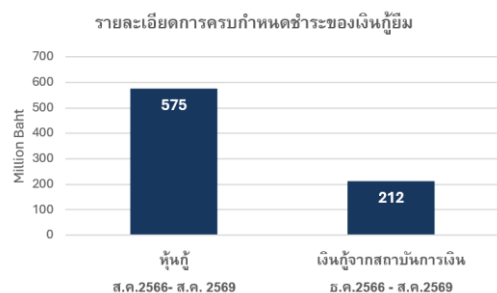
ประเภททรัพย์สิน (ตามมูลค่าประเมิน)

100% โรงแรม



โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ (ล้านบาท)

สินทรัพย์รวม	4,221.11	กำไร / ขาดทุนสะสม	177.64
หนี้สินรวม	792.29	สัดส่วนการกู้ยืม	18.53%
ส่วนทุน	3,428.82	Credit Rating	n/a



1.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

QR Code สำหรับดาวน์โหลดรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับเต็ม		
		
ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก	ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

ราคาประเมินทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก	2,301	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	1,010	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2	390	บริษัท เน็กซ์ส พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

1.3 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

รายชื่อ	จำนวนหน่วย	%หน่วย
1. สำนักงานประกันสังคม	63,129,815	22.62
2. บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด	54,390,157	19.49
3. บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	16,000,000	5.73
4. บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	12,400,000	4.44
5. น.ส. กมลทิพย์ สนิทวงศ์ ณ อยุธยา	3,485,105	1.25

ซื้อจำกัดหุ้นต่างด้าว	49%
การถือครองหุ้นต่างด้าวปัจจุบัน	0.28%

1.4 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อ (1) การซ่อมแซมและบำรุงรักษา (2) การชำระหนี้เงินกู้ยืม โดยพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ โดยในปี 2567 มีการจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมจำนวน 88 ล้านบาท และ สำหรับปี 2568 คาดการณ์จ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมประมาณ 100 ล้านบาท โดยประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นซึ่งเป็นไปตามเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. โดยกองทรัสต์มีประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง 5 ปี ดังนี้

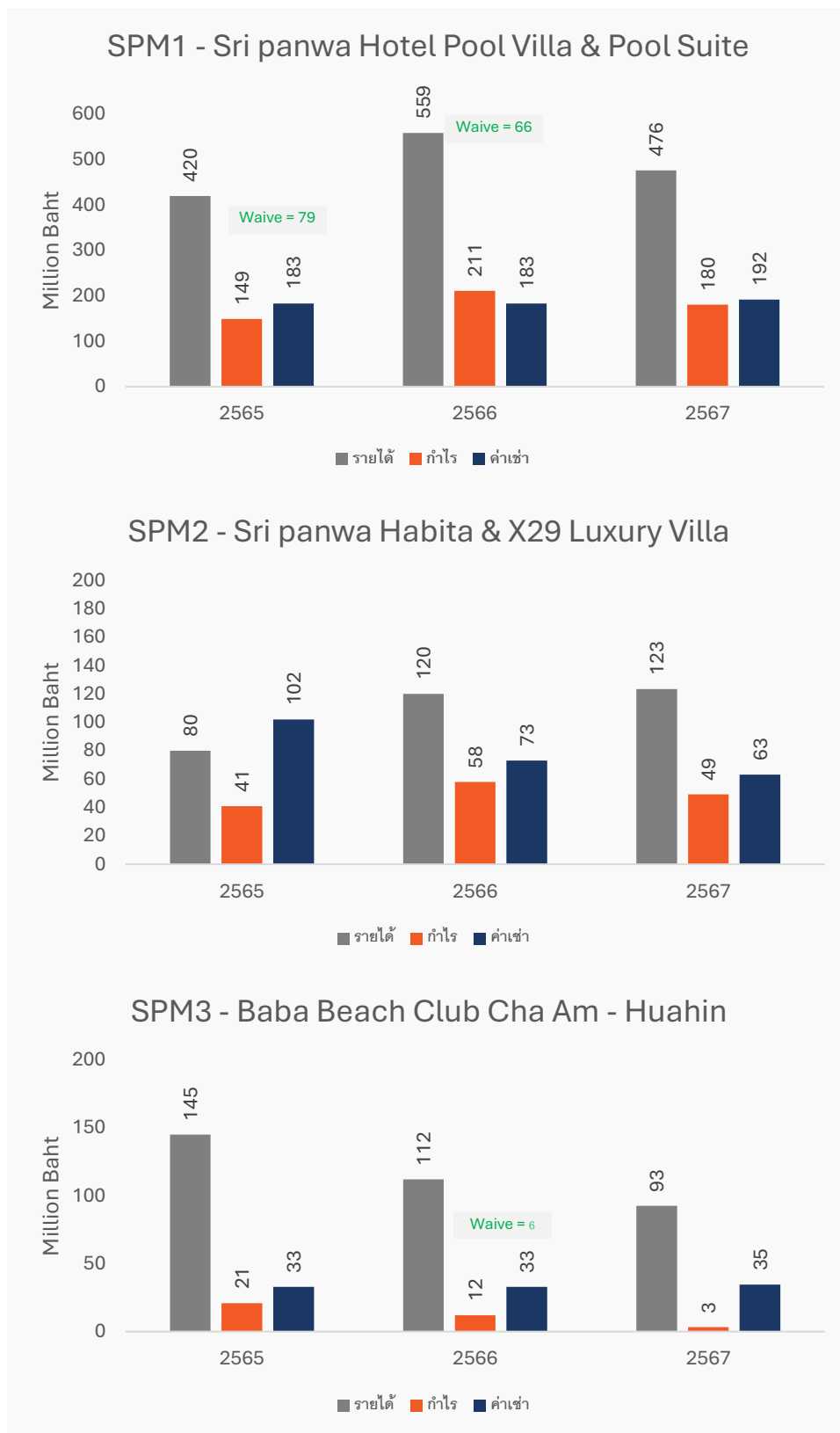
ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง	2562	2563	2564	2565	2566	2567	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อปี (บาท/หน่วย) ไม่รวมการประกันรายได้	0.5000	-	-	-	0.3584	0.5432	2.8965
เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อปี (บาท/หน่วย) จากส่วนของการประกันรายได้	-	-	-	-	-	-	-
เงินลงทุน (บาทต่อหน่วย)	-	-	-	-	-	-	0.2117

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานประจำปี 2567

รอบผลการดำเนินงาน ปี 2567	วันที่จ่าย	มูลค่ารวม (บาท)	ประโยชน์ตอบแทน (บาท/หน่วย)
1 มกราคม ถึง 31 มีนาคม 2567	12 มิถุนายน 2567	29,692,409.60	0.1064
1 เมษายน ถึง 30 มิถุนายน 2567	9 กันยายน 2567	29,692,409.60	0.1064
1 กรกฎาคม ถึง 30 กันยายน 2567	9 ธันวาคม 2567	29,692,409.60	0.1064
1 ตุลาคม ถึง 31 ธันวาคม 2567	26 มีนาคม 2568	59,998,760.00	0.2150
รวม		149,075,988.80	0.5342

สำหรับรายละเอียดนโยบาย และการจ่ายประโยชน์ตอบแทน สามารถอ่านได้ที่ ส่วนที่ 3 ข้อ 7.4 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

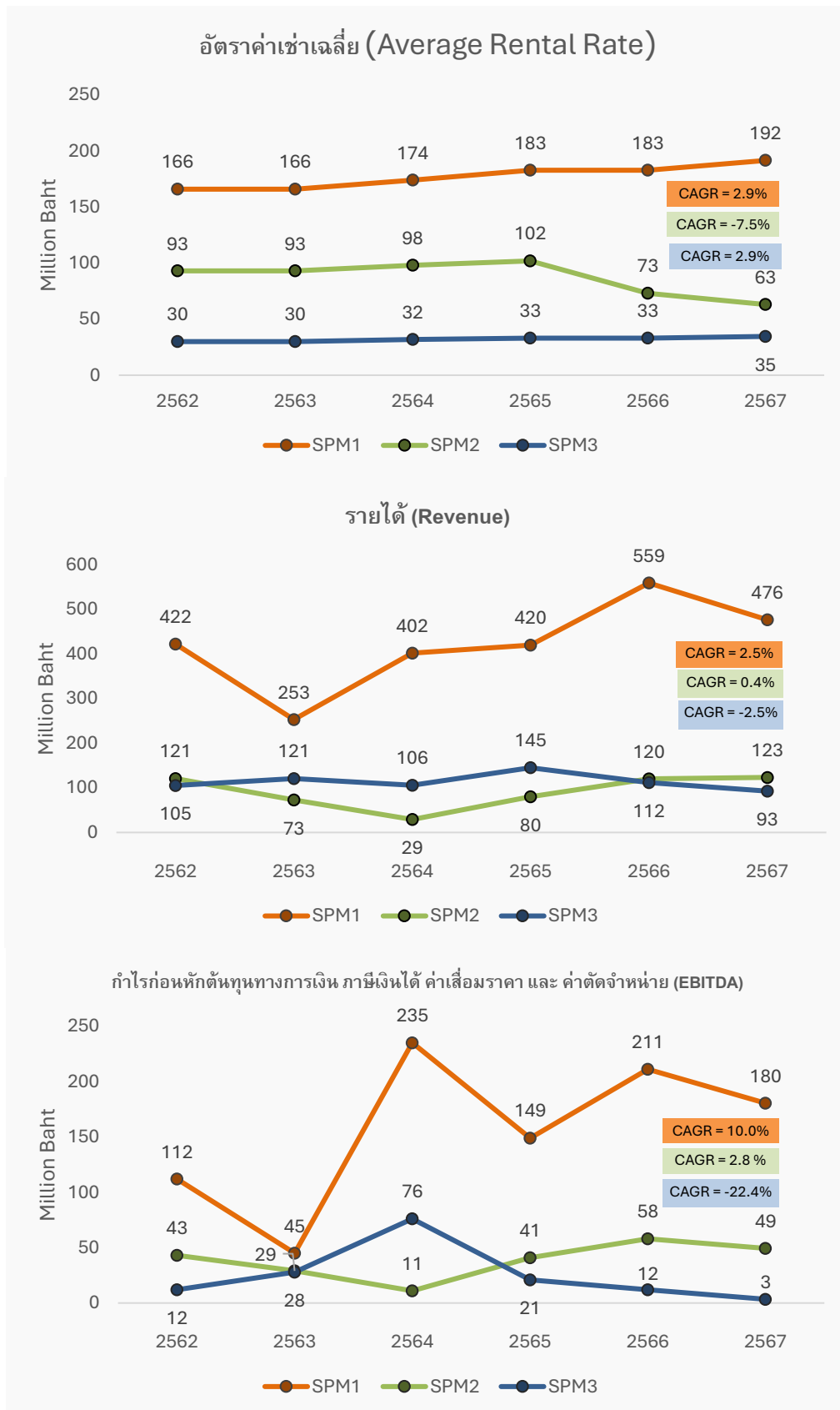
1.5 รายละเอียดผู้เช่าที่เข้าทำสัญญาเช่า และสัดส่วนรายได้



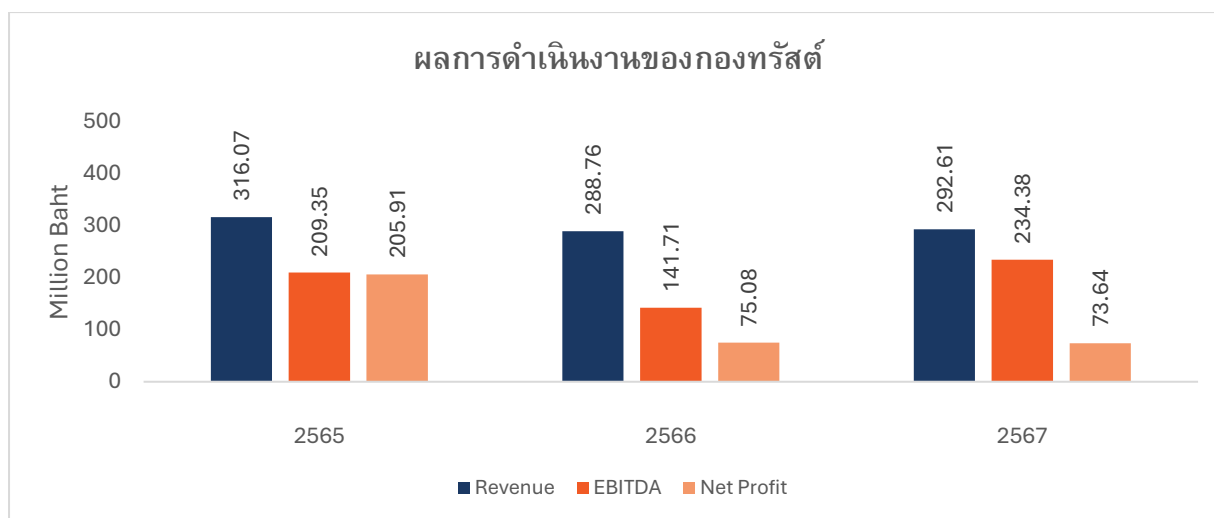
ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

1.6 ผลการดำเนินงาน

1.6.1 ผลการดำเนินงานของผู้เช่าหลัก



1.6.2 ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์



ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (ล้านบาท)	2567	2566	2565
รายได้จากค่าเช่า (Revenue)	258.11	269.63	316.03
รายได้อื่นๆ (Other Income)	34.50	19.13	0.04
รายได้รวม (Total Revenue)	292.61	288.76	316.07
EBITDA	234.38	141.71	209.35
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน (Net Profit)	177.64	85.08	175.90
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	73.64	75.08	205.91
อัตรากำไรต่อหน่วย EPU (THB)	0.2639	0.2690	0.7378
เงินปันผลต่อหน่วย DPU (THB)	0.53	0.36	-
ส่วนลดของทุน (Capital Reduction)	-	-	-
หนี้สิน/สินทรัพย์รวม (D/NAV) (เท่า)	0.23	0.25	0.28
ดอกเบี้ย (Interest Cost) (%)	19.39	19.61	10.58
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน (Operating Cashflow)	274.48	282.65	3.82
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน (Investing Cashflow)	-	-	-
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน (Financing Cashflow)	(285.44)	(202.63)	(43.09)
กระแสเงินสดสุทธิ (Net Cash Flow)	(10.97)	80.01	(39.27)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (Net Asset Value)	3,428.82	3,494.26	3,469.19
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (NAV/UNIT)	12.2868	12.5213	12.4315
ราคา/สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (P/NAV) (เท่า)	0.44	0.39	0.62
Dividend Yield (%)	-	-	-
มูลค่าตลาด (Market Cap)	1,506.95	1,367.41	2,148.79
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี (Closing Price) (บาท/หน่วย)	5.40	4.90	7.70

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ในปี 2567 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 177.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 92.56 ล้านบาท คิดเป็น 108.79% ในขณะที่การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 73.64 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 1.44 ล้านบาท คิดเป็น 1.92% กองทรัสต์มีทรัพย์สินสุทธิจำนวน 3,428.82 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 65.45 ล้านบาท คิดเป็น 1.87% และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 12.2868 บาท ซึ่งลดลงจากปีก่อนที่มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 12.5213

1.7 ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชี

[☒] ไม่มีเงื่อนไข [☐] อื่นๆ

1.8 สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ SRIPANWA มีเงินกู้ยืมจำนวนรวม 786.70 ล้านบาท โดยคิดเป็น 18.64% ของสินทรัพย์รวม ซึ่งประกอบด้วยหุ้นกู้ที่มีหลักประกันประเภทไม่ด้อยสิทธิจำนวน 574.70 ล้านบาท ครอบคลุมในเดือน สิงหาคม 2569 และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 212 ล้านบาท กองทรัสต์ SRIPANWA ได้จัดจ้างของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โครงการ SPM 2 ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 1,010 ล้านบาท เพื่อดำประกันวงเงินสินเชื่อ สำหรับการออกหุ้นกู้ และจัดจ้างของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โครงการ SPM 1 ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 2,301 ล้านบาท เพื่อดำประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

1.9 ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์			
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่เรียกเก็บ	จำนวนเงิน (บาท)	% ของกำไรสุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมคงที่)	ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สิน รวมของกองทรัสต์	11,441,458	15.54
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมแปรผัน)	ไม่ได้เรียกเก็บ	-	-
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สิน รวมของกองทรัสต์	11,441,458	15.54
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ กำหนด	1,046,292	1.42
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	ตามที่จ่ายจริง	1,175,192	1.60
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ตามที่จ่ายจริง	5,580,670	7.58
หมายเหตุ : 1. กำไรสุทธิเท่ากับ 73,639,921 บาท			

1.10 สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

ในส่วนนี้จะกล่าวถึงความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนโดยสรุปเท่านั้น เนื้อหารายละเอียดของปัจจัยความเสี่ยงได้ระบุไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 4 “ปัจจัยความเสี่ยง” ของแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้

- 1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับกองทรัสต์ SRIPANWA หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA
 - 1.1) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง
 - 1.2) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า
- 2) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน
 - 2.1) ความเสี่ยงที่ผู้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่าเมื่อครบอายุสัญญาเช่า
 - 2.2) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์
 - 2.3) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น
- 3) ความเสี่ยงต่อกองทรัสต์ SRIPANWA หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - 3.1) ความเสี่ยงทางการเมือง
 - 3.2) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง
 - 3.3) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย โรคระบาด และการก่อวินาศกรรม
 - 3.4) ความเสี่ยงจากภัยสงคราม

1.11 ข้อมูลติดต่อ

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 2922/198 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 10 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	02-308-2022
Website	www.cireit.com

ชื่อทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า อาคาร 1 ชั้น 7-8 เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวง จตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
โทรศัพท์	02-949-1500
Website	www.scbam.com

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
Sri panwa Hospitality Real Estate Investment Trust (SRIPANWA)
ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

1. ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Sri panwa Hospitality Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	SRIPANWA
ผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager)	บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์ (Trustee)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ทุนชำระแล้ว	3,097,722,025.60 บาท
อายุกองทรัสต์	กองทรัสต์มีกำหนดอายุ และได้รับใบอนุญาตหน่วยทรัสต์

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1 วัตถุประสงค์ เป้าหมาย และกลยุทธ์ในการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์ SRIPANWA จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดโดย มีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชน และนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลในการเสนอขายแต่ละครั้ง กองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ กองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลักไปจัดหาผลประโยชน์ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือให้ใช้พื้นที่

การดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศอื่น ๆ ที่ออกโดยสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์ เพื่อประกอบธุรกิจอื่น และจะไม่นำอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรม หรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

2.2.1 เหตุการณ์สำคัญที่เกิดขึ้นที่เกิดขึ้นในช่วงปี 2567

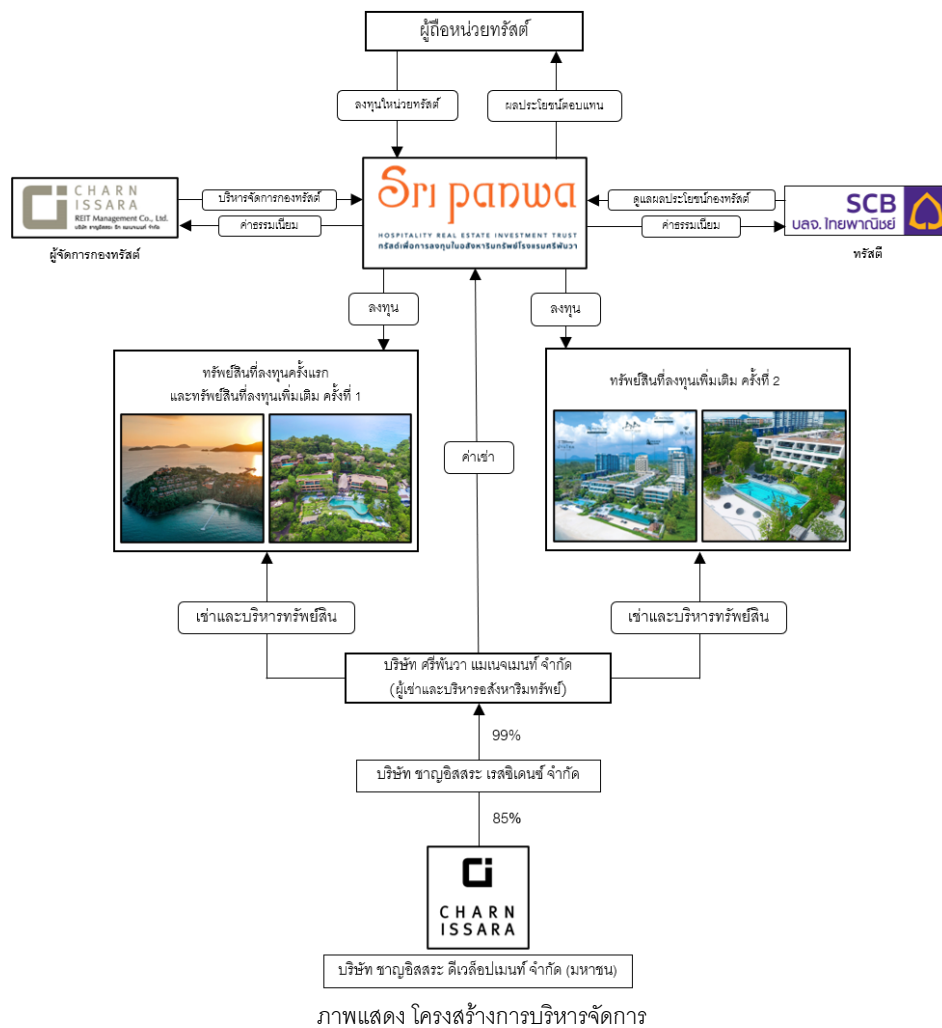
- เมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2567 กองทรัสต์ SRIPANWA ได้รับมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2567 อนุมัติการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) ใช้ในโครงการ SPM2 ฉบับใหม่ กับ บริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด ("SPM") ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิม โดยมีระยะเวลาเช่าเป็นเวลา 3 ปี โดยเริ่มนับตั้งแต่เมื่อครบ 2 เดือนถัดจากเดือนที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ SRIPANWA โดยผู้เช่าและผู้ให้เช่ามีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าไปอีก 2 ปี และกำหนดอัตราค่าเช่าซึ่งประกอบด้วย อัตราคงที่ และอัตราผันแปร โดยมีกำหนดชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน
- ดังนั้นเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2567 กองทรัสต์ SRIPANWA จึงได้ยกเลิกสัญญาให้ใช้ทรัพย์สินกับ SPM ก่อนกำหนด และได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) ฉบับใหม่กับผู้เช่ารายเดิม (SPM) ระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 มิถุนายน 2567 ถึง 31 พฤษภาคม 2570
- เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2567 กองทรัสต์ SRIPANWA อนุมัติการผ่อนชำระค่าเช่าค้างชำระโครงการ SPM2 จำนวน 108.44 ล้านบาท เป็นรายเดือนรวมระยะเวลา 4 ปี 9 เดือน โดยเริ่มผ่อนชำระตั้งแต่เดือนเมษายน 2567 ถึงเดือนธันวาคม 2571 พร้อมเงินชดเชยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ปัจจุบันกองทรัสต์ SRIPANWA ได้รับการผ่อนชำระตรงตามกำหนดซึ่งเป็นไปตามตารางการผ่อนชำระมาโดยตลอด
- เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2567 กองทรัสต์ได้ต่อสัญญาเช่าทรัพย์สิน สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3) โครงการ Baba Beach Club ชะอำ-หัวหิน เป็นระยะเวลาเริ่มต้นตั้งแต่ 1 สิงหาคม 2567 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2570

2.2.2 แนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

ปี 2567 ที่ผ่านมา ถือเป็นปีแห่งการฟื้นตัวของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SRIPANWA) หลังจากที่ได้รับผลกระทบรุนแรงจากสถานการณ์โควิด-19 ซึ่งส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมท่องเที่ยวและการดำเนินงานของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม เมื่อสถานการณ์ภาพรวมของตลาดได้มีแนวโน้มที่ดีขึ้น ประกอบกับการบริหารจัดการของผู้ที่เกี่ยวข้องในทุกภาคส่วน ทำให้บริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด (SPM) สามารถกลับมาชำระค่าเช่าปกติและค่าเช่าค้างชำระได้ ซึ่งทำให้กองทรัสต์สามารถกลับมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้อีกครั้ง

ในอนาคต กองทรัสต์ SRIPANWA มีแนวทางบริหารจัดการที่มุ่งเน้นการเติบโตอย่างยั่งยืน ทั้งในเรื่องของการบริหารจัดการดูแล การปรับปรุงทรัพย์สินที่มีอยู่ ให้อยู่ในสภาพที่สามารถหารายได้เข้าสู่กองทรัสต์, ด้านการบริหารจัดการทางการเงินเพื่อรักษาสสมดุลระหว่างการสร้างผลตอบแทนและการบริหารภาระหนี้สินเงินกู้ รวมถึงในอนาคตกองทรัสต์จะพิจารณาการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่มีศักยภาพสูง โดยมุ่งเน้นอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถสร้างกระแสเงินสดที่มั่นคงและมีโอกาสเพิ่มมูลค่าในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์



ภาพแสดง โครงสร้างการบริหารจัดการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SRIPANWA) โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด (SCBAM) ในฐานะทรัสต์ มีผู้จัดการกองทรัสต์ คือ บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (CIRM) โดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำสัญญากับ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (SPM) เป็นผู้เช่าหลัก บริหาร และจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

2.3.1 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้เช่าหลัก หรือ ของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 สำนักงานประกันสังคม เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นประมาณร้อยละ 22.62

แม้ว่า บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด จะมีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ทั้งในฐานะผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และ มีบริษัทในเครือ คือ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตามกองทรัสต์มีกลไกและมาตรการในการคัดเลือกผู้เช่าทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงการรักษามูลประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหุ้นลงทุนเป็นสำคัญ

2.4 ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

2.4.1 สรุปรายละเอียดทรัพย์สินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (บาท)	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อ หน่วย (บาท)	มูลค่าหน่วยทรัสต์ ³⁾ (ราคาตลาด) (บาท)
4,221,108,562.00	3,428,817,553.47	12.2868	1,506,945,600.00

หมายเหตุ 3) ใช้ราคาตลาดปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 5.40 บาทต่อหน่วยทรัสต์

2.4.1.1 ภาพรวมรายละเอียดทรัพย์สินของกองทรัสต์

ประเภท ทรัพย์สิน	ลักษณะการลงทุน	พื้นที่ โดยประมาณ (ไร่)	จำนวนยูนิต (หลัง/ห้อง)	มูลค่าทรัพย์สิน ราคาประเมิน ประจำปี 2567	มูลค่าที่ กองทรัสต์เข้า ลงทุน
ทรัพย์สินที่ลงทุน ครั้งแรก (SPM1)	รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิ ครอบครองในที่ดิน พร้อมอาคาร สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ สาธารณูปโภค เพอร์มิเตอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ โรงแรมส่วนที่ 1 จากกองทุนรวม SPWPF	21-2-55	45 (38 หลัง และ 7 ห้อง)	2,301 ล้านบาท	1,982 ล้านบาท
ทรัพย์สินที่ลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2)	รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิ ครอบครองในที่ดิน พร้อมอาคาร สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ สาธารณูปโภค เพอร์มิเตอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรม ส่วนที่ 2 และบ้านพักแบบวิลล่า X29	6-0-50.6	35 (1 หลัง และ 30 ห้อง)	1,010 ล้านบาท	1,297 ล้านบาท

ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3)	รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองที่ดิน พร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภค เพอร์มิเตอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมบาบาปีชดลัป ชะอำ-หัวหิน	2-2-32	18	390 ล้านบาท	530 ล้านบาท
---	---	--------	----	-------------	-------------

หมายเหตุ : ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ประเมินมูลค่าโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ใช้วิธี Income Approach ในวันที่ 1 สิงหาคม 2567 และ 1 มิถุนายน 2567 ตามลำดับ และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ประเมินมูลค่าโดยบริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ใช้วิธี Income Approach ในวันที่ 1 สิงหาคม 2567

2.4.2 รายละเอียดทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

2.4.2.1 ข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SRIPANWA ที่รับโอนจากกองทุนรวม SPWPF (SPM1)

กองทรัสต์ SRIPANWA รับโอนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการจากกองทุนรวม SPWPF ซึ่งประกอบด้วยธุรกิจโครงการโรงแรมส่วนที่ 1 ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองที่ดิน อสังหาริมทรัพย์ และสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินการภายใต้หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) จำนวน 16 ฉบับ รวมเป็นพื้นที่ประมาณ 21 ไร่ 2 งาน 55 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมระดับหรูพร้อมอาคาร สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ งานระบบสาธารณูปโภค เพอร์มิเตอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก โดยทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกมีจำนวนรวมทั้งสิ้น 45 ยูนิต (ห้องพักหรือหลัง) ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ โครงการโรงแรมส่วนที่ 1 มีลักษณะเป็นบ้านพักแบบวิลล่าระดับหรู (Pool Villa) พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว จำนวน 38 ยูนิต (หลัง) คิดเป็นจำนวนห้องพักรวม 53 ห้องพัก โดยให้บริการในลักษณะให้เช่าทั้งหลัง และมีห้องพักโรงแรมระดับหรู (Pool Suite East) พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว ซึ่งตั้งอยู่ในอาคาร Pool Club จำนวน 7 ยูนิต (ห้องพัก) ซึ่งดำเนินการภายใต้ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจำนวน 2 ฉบับ ได้แก่ ใบอนุญาตในชื่อโรงแรมศรีพันวา และใบอนุญาตในชื่อโรงแรมศรีพันวา บูทีค รีสอร์ท แอนด์ สปา

1.) สรุปทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ที่รับโอนจากกองทุนรวม SPWPF (SPM1)

ประเภทการดำเนินธุรกิจ	รูปแบบการให้บริการ	จำนวนยูนิตรวม (ยูนิต)	จำนวนห้องพักรวม (ห้อง)
โครงการโรงแรมส่วนที่ 1	ให้เช่าบ้านพักแบบวิลล่าในลักษณะเช่าทั้งหลัง	38	53
	ให้เช่าห้องพักโรงแรมในลักษณะเป็นห้องพัก	7	7
รวม		45	60

ที่มา : กองทรัสต์ SRIPANWA ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2567

กองทรัสต์ SRIPANWA รับโอนทรัพย์สินดังกล่าว และโอนที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ อาทิ อาคารซึ่งเป็นที่ตั้งของห้องประชุมสัมมนา สปา ห้องอาหาร สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส ศูนย์ออกกำลังกาย เป็นต้น จากกองทุนรวม SPWPF ทั้งนี้ ทรัพย์สินดังกล่าวไม่อยู่ภายใต้ภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่ภาระผูกพันตามสัญญาเข้ากับ SPM เพื่อประกอบธุรกิจตามปกติ

1.1) รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA รับโอนจากกองทุนรวม SPWPF (SPM1)

- ที่ดิน

ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกเป็นที่ดินที่ตั้งอยู่ที่ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 21 ไร่ 2 งาน 55 ตารางวา ประกอบไปด้วย หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (“น.ส. 3 ก.”) จำนวนรวม 16 ฉบับ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับที่	น.ส. 3 ก.เลขที่	เลขที่ดิน	ระวางภูเก็ตหมายเลข	เนื้อที่ โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)
1	321	2	4624I	10-3-64.7
2	350	4	4624I	1-3-97.1
3	1725	27	4624I	0-2-19.9
4	1726	28	4624I	0-2-24.8
5	1727	29	4624I	0-2-31.4
6	1731	33	4624I	0-3-25.2
7	1771	14	4624I	0-1-62
8	1773	16	4624I	0-1-60
9	1915	44	4624I	0-0-52
10	1827	43	4624I	0-1-18
11	1828	44	4624I	0-1-45
12	1829	45	4624I	0-1-25
13	1858	48	4624I	0-2-41.8
14	1860	20	4624I	1-0-49.8
15	1864	28	4624I	1-3-11.3
16	1888	54	4624I	0-3-27
รวมทั้งหมด				21-2-55

ที่มา : กองทรัสต์ SRIPANWA ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2567

- อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคาร และสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกเป็น อาคารที่พักแบบพูลวิลล่า อาคารสิ่งอำนวยความสะดวก อาคารต้อนรับ ร้านอาหาร อาคารสปา สนามเทนนิส อาคารสวนซอุมบารุง และอาคารที่พักพนักงาน ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่าง ๆ และสิ่งติดตั้งเครื่องตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- (1) อาคารที่พักแบบพูลวิลล่า จำนวน 38 หลัง แบ่งเป็นประเภท Pool Villa, Family Suite และ Luxury Villa โดยขนาดของพื้นที่ใช้สอยมีตั้งแต่ประมาณ 177 ถึง 394 ตารางเมตร รวมเนื้อที่ประมาณ 10,543 ตารางเมตร
- (2) อาคารต้อนรับและห้องอาหาร (Baba Reception) จำนวน 1 หลัง รวมเนื้อที่ประมาณ 1,245.65 ตารางเมตร
- (3) อาคารสปา จำนวน 1 หลัง รวมเนื้อที่ประมาณ 2,109.70 ตารางเมตร
- (4) อาคาร Pool Club และห้องพักริมน้ำ (จำนวน 7 ห้อง) จำนวน 1 หลัง รวมเนื้อที่ประมาณ 2,749.85 ตารางเมตร
- (5) อาคารบ้านพักคนงาน จำนวน 1 หลัง รวมเนื้อที่ประมาณ 327.43 ตารางเมตร
- (6) อาคารสวนซอุมบารุง (M&E) และบ้านพักคนงาน จำนวน 1 หลัง รวมเนื้อที่ประมาณ 1,129.90 ตารางเมตร
- (7) อาคารฟิตเนสและสนามเทนนิส จำนวน 1 หลัง รวมเนื้อที่ประมาณ 1,940.40 ตารางเมตร

- สิทธิทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการของทรัพย์สิน

นอกจากนี้ CIR ได้ดำเนินการจดทะเบียนการจ่ายอ้อมโดยไม่มีกำหนดระยะเวลา และไม่มีค่าตอบแทนใด ๆ บนโฉนดที่ดินจำนวน 1 ฉบับ และน.ส. 3 ก. จำนวน 14 ฉบับ รวมทั้งสิ้น 15 ฉบับ รวมพื้นที่ประมาณ 10 ไร่ 3 งาน 38.3 ตารางวา เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออก ถนน ทางเดิน ทางรถยนต์ ภายในโครงการศรีพันวาให้แก่ที่ดินที่กองทรัสต์ SRIPANWA

- รายละเอียดที่ดินที่จดทะเบียนการจ่ายอ้อม

ที่ดินที่ตั้งอยู่ที่ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต เป็นที่ดินที่ CIR มีกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครอง ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 11 ไร่ 1 งาน 87.1 ตารางวา ประกอบไปด้วยโฉนดที่ดินและ น.ส. 3 ก. จำนวนรวม 15 ฉบับ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

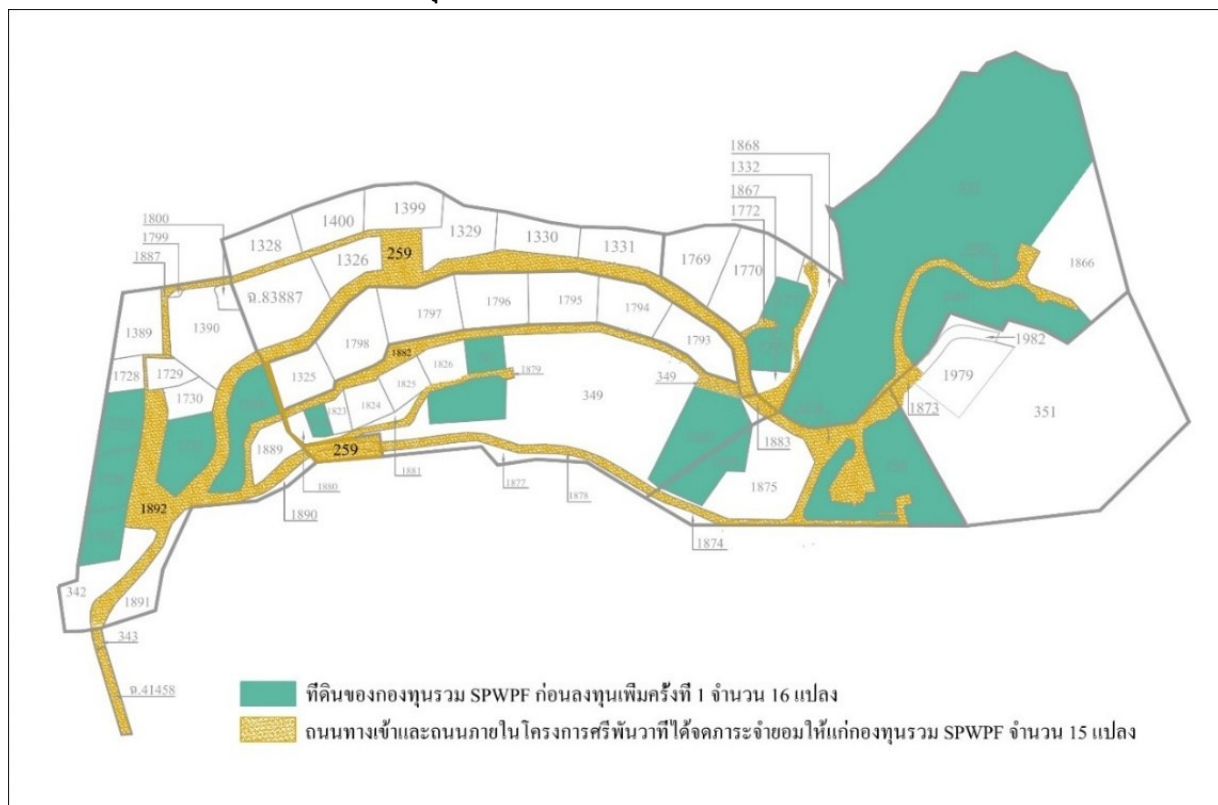
ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	ระวางหมายเลข	เนื้อที่โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	41458	32/71	6 ต. 2 ข. 4/ 4624 I 3462-00	0-0-98.2
			รวม	0-0-98.2

ลำดับที่	น.ส. 3 ก. เลขที่	เลขที่ดิน	ระวางภูเก็ตหมายเลข	เนื้อที่โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)
2.	259	1	4624I	2-3-75
3.	343	5	4624I	0-0-32
4.	351 (บางส่วน)	46	4624I	0-2-73.2
5.	1332	10	4624I	0-1-12.1
6.	1772	15	4624I	0-0-26
7.	1865	29	4624I	0-2-73.2
8.	1873	21	4624I	0-0-52.3

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	ระวางหมายเลข	เนื้อที่โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)
9.	1876	24	4624I	1-3-53.8
10.	1878	37	4624I	0-2-18.7
11.	1879	38	4624I	0-1-13.4
12.	1882	41	4624I	0-3-73.7
13.	1883	42	4624I	0-0-41.6
14.	1887	53	4624I	0-0-76.9
15.	1892	58	4624I	2-1-67
รวม				11-0-88.9
รวมทั้งหมด				11-1-87.1

ที่มา : กองทรัสต์ SRIPANWA ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2567

2.) รายละเอียดเพิ่มเติมของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1)



ภาพแสดง รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกที่กองทรัสต์ SRIPANWA และรับโอนจากกองทุนรวม SPWPF

บ้านพักแบบวิลล่า



พูลสวีท ผังตะวันออก (Pool Suite East)



ภาพแสดง ทรีพยูนีที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1)

สถานที่ตั้งทรีพยูนี

ตั้งอยู่เลขที่ 88/11-16, 20-21, 31, 37, 56-60 และ 71-93 หมู่ที่ 8 ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ติดถนนสาย อ่าวมะขาม-แหลมพันวา (ทางหลวงหมายเลข 4129) บริเวณแหลมพันวา ห่างจากตัวเมืองจังหวัดภูเก็ตเป็นระยะทางประมาณ 15 กิโลเมตร และห่างจากสนามบินนานาชาติภูเก็ตเป็นระยะทางประมาณ 40 กิโลเมตร

ระบบสาธารณูปโภค

โครงการโรงแรมส่วนที่ 1 มีระบบสาธารณูปโภคครบครันตามมาตรฐานโรงแรมระดับสากล โดยระบบสาธารณูปโภคหลัก ประกอบด้วยระบบปรับอากาศ ระบบไฟฟ้าและไฟฟ้าสำรอง ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบสุขาภิบาลและบำบัดน้ำเสีย และระบบ ลิฟต์ (ปัจจุบันในโครงการโรงแรมส่วนที่ 1 มีลิฟต์โดยสารทั้งหมด 2 ชุด ติดตั้งที่อาคารต้อนรับและห้องอาหาร และอาคาร Pool Club จำนวนอาคารละ 1 ชุด

2.4.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับทรีพยูนีที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2)

รายละเอียดทรีพยูนีที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF ไปเป็นกองทรัสต์ SRIPANWA กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนในทรีพยูนีที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งประกอบด้วยโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 และบ้านพักแบบวิลล่า X29 โดยรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในที่ดินของทรีพยูนีที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จาก CIR ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองภายใต้หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) จำนวน 2 ฉบับ รวมเป็นพื้นที่ประมาณ 6 ไร่ 0 งาน 50.6 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมระดับหรูพร้อมอาคาร สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ งานระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ ทรีพยูนีติด ตรังตรา อุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรมและบ้านพักแบบวิลล่า X29 โดยทรีพยูนีที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1.) สรุปทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 (SPM2)

ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2)	
1. โครงการโรงแรมส่วนที่ 2	2. บ้านพักแบบวิลล่า X29
(1) ที่ดิน (2) อาคารและสิ่งปลูกสร้าง 2.1. อาคารเดอะฮาบิตะ อาคารเอ 2.2. อาคารเดอะฮาบิตะ อาคารบี 2.3. สระว่ายน้ำ (3) สันทนาการ	(1) ที่ดิน (2) อาคารและสิ่งปลูกสร้าง Luxury Villa 1 อาคาร 5 ห้องนอน (3) สันทนาการ

ประเภทการดำเนินธุรกิจ	รูปแบบการให้บริการ	จำนวนอาคาร (หลัง)	จำนวนห้องพักรวม (ห้องพัก)
1. โครงการโรงแรมส่วนที่ 2	ให้เช่าห้องพักในลักษณะห้องพักโรงแรม	2	30
2. บ้านพักแบบวิลล่า X29	ให้เช่าบ้านพักในลักษณะเช่าทั้งหลัง	1	5
รวม		3	35

ที่มา : กองทรัสต์ SRIPANWA ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

1.1.) รายละเอียดที่ดินที่จดทะเบียนการจ่ายออม ให้แก่ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 (SPM2)

ที่ดินที่ตั้งอยู่ที่ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต เป็นที่ดินที่ CIR มีกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครอง ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 11 ไร่ 1 งาน 87.1 ตารางวา ประกอบไปด้วยโฉนดที่ดินและน.ส. 3 ก. จำนวนรวม 15 ฉบับ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	ระวางหมายเลข	เนื้อที่โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	41458	32/71	6 ต. 2 ข. 4/ 4624 I 3462-00	0-0-98.2
			รวม	0-0-98.2

ลำดับที่	น.ส. 3 ก.เลขที่	เลขที่ดิน	ระวางภูเก็ตหมายเลข	เนื้อที่โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)
2.	259	1	4624I	2-3-75
3.	343	5	4624I	0-0-32
4.	351 (บางส่วน)	46	4624I	0-2-73.2
5.	1332	10	4624I	0-1-12.1
6.	1772	15	4624I	0-0-26



ภาพแสดง ทรรศณียสถานที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 (SPM2) The Habita และบริเวณโดยรอบ



ภาพแสดง ทรรศณียสถานที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 (SPM2) The Habita และภายในห้องพักรูปแบบ Pool Suite West



ภาพแสดง ทรรศณียสถานที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 (SPM2) The Habita และภายในห้องพักแบบ Penthouse



ภาพแสดง ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 (SPM2) บ้านพักตากอากาศ X29 Pool Villa และภายในห้องพัก

ที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 (SPM2)

ที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 ตั้งอยู่ในส่วนพื้นที่ว่างเดิมของโครงการศรีพันวา ซึ่งเป็นบริเวณเดียวกับที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก

ระบบสาธารณูปโภค

ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 มีระบบสาธารณูปโภคครบครันตามมาตรฐานโรงแรมระดับสากล โดยระบบสาธารณูปโภคหลัก ประกอบด้วยระบบปรับอากาศ ระบบไฟฟ้าและไฟฟ้าสำรอง ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ ระบบประปา ระบบสุขาภิบาลและบำบัดน้ำเสีย ระบบโทรทัศน์ และระบบลิฟต์ (ปัจจุบันมีลิฟต์โดยสารทั้งหมด 2 ชุด ติดตั้งที่เดอะฮาบิตะ อาคารเอ และ อาคารบี)

รูปแบบการบริหารงาน

เดิมทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 บริหารงานโดย บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (CIR) และ บริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด (SPM) ซึ่ง SPM เป็นบริษัทย่อยของ CIR โดย CIR ถือหุ้นไม่ต่ำกว่าร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกทั้งหมดของ SPM ทั้งนี้ หลังจากกองทุนรวม SPWPF แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SRIPANWA แล้วทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 บริหารงานโดย SPM ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA

2.4.2.3 ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 (SPM3)

รายการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ที่กองทรัสต์ SRIPANWA ได้ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โครงการโรงแรมบาหลี บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน และได้โอนออกให้เข้าแก่ SPM ครั้งแรก เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2561 รายละเอียดดังต่อไปนี้

1.) สรุปทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 (SPM3)

1.1) ที่ดิน Baba Beach Club ชะอำ-หัวหิน

กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 3 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 9866, 9867 และ 9868 ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี เนื้อที่ดินตามโฉนดรวม 2 ไร่ 2 งาน 32 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการโรงแรมบาหลี บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน ซึ่งเป็นที่ดินที่ บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“IUD”) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ดังนี้

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ ดิน	หน้า สำรวจ	ระวางหมายเลข	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตาราง วา)
1	9866	45	37175	4934 I 0410-16 (1/1000)	ชะอำ	ชะอำ	เพชรบุรี	0-2-72
2	9867	46	37176	4934 I 0410-16	ชะอำ	ชะอำ	เพชรบุรี	1-0-0
3	9868	47	34871	4934 I 0410-16 (1/1000)	ชะอำ	ชะอำ	เพชรบุรี	0-3-60
รวมทั้งหมด								2-2-32

1.2) อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคาร และสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการโรงแรมบาหลี บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน ซึ่งเป็นอาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่ IUD มีกรรมสิทธิ์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารที่พักแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ รวมถึงพื้นที่ส่วนอำนวยความสะดวก ส่วนต้อนรับ ร้านอาหาร และสระว่ายน้ำ ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่าง ๆ และสิ่งติดตั้งติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบคุมของอาคารดังกล่าว และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ IUD และได้ใช้ในการดำเนินการโครงการโรงแรมบาหลี บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน อยู่ในปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- อาคาร A ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ระดับหรูหร่า จำนวน 16 ห้อง พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้อง ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลหัวหินได้จากทุกห้อง เนื้อที่ประมาณ 1,711 ตารางเมตร
- อาคาร B ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทระดับหรูหร่า จำนวน 2 ห้อง พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้อง ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลหัวหินได้จากทุกห้อง และร้านอาหาร เนื้อที่ประมาณ 766.20 ตารางเมตร
- อาคาร C ซึ่งเป็นอาคาร 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นบาร์น้ำ เนื้อที่ประมาณ 56.20 ตารางเมตร
- อาคาร D ซึ่งเป็นอาคาร 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นร้านอาหาร เนื้อที่ประมาณ 60 ตารางเมตร
- ลานจอดรถ จำนวน 1 จุด ใช้เป็นที่จอดรถ เนื้อที่รวมประมาณ 21 ตารางเมตร

- vi. สระว่ายน้ำภายนอกอาคาร เนื้อที่ตัวสระว่ายน้ำประมาณ 352 ตารางเมตร เนื้อที่ระเบียงรอบสระน้ำประมาณ 571.30 ตารางเมตร เนื้อที่รวมประมาณ 923.30 ตารางเมตร

1.3) สหกรณ์ทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมบาบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน

กองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้ร่วมกันดำเนินการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพิ่มเติม ครั้งที่ 2 เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 และแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2561

2.) รายละเอียดเพิ่มเติมของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 (SPM3)



ภาพแสดง ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 (SPM3) โครงการ Baba Beach Club ชะอำ-หัวหิน

2.4.3 การลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

- ไม่มี -

2.4.4 กรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเข้าลงทุนทางอ้อมในบริษัทผ่านถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงได้ในสัดส่วนร้อยละ 99

- ไม่มี -

2.4.5 การได้มาเพิ่มเติมในทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาบัญชี

- ไม่มี -

2.4.6 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี

- ไม่มี -

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.5.1 ลักษณะการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ได้ให้เช่าทรัพย์สินหลักแก่ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“SPM”) โดยที่กองทรัสต์ SRIPANWA และ SPM (“คู่สัญญา”) มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่า

สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1) มีระยะเวลาเช่า 15 ปี นับแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2566 (วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่า) ทั้งนี้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดหรือทั้งสองฝ่ายสามารถตกลงใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าต่อไปได้อีก โดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 12 เดือนล่วงหน้า ก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่าในช่วงแรก โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้อีกคราวละ 15 ปี (“ระยะเวลาเช่าในช่วงที่สอง”) ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่า และกำหนดอัตราค่าเช่าซึ่งประกอบด้วย อัตราคงที่ และอัตราผันแปร โดยมีกำหนดชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน

สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) คู่สัญญามีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 2 ปี โดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 6 (หก) เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 1 (หนึ่ง) คราว คราวละ 1 (สอง) ปี ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่า จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า และกำหนดอัตราค่าเช่าซึ่งประกอบด้วย อัตราคงที่ และอัตราผันแปร โดยมีกำหนดชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน

และสำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3) กองทรัสต์มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 6 (หก) เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่า โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 2 (สอง) คราว คราวละ 3 (สาม) ปี (จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2576) และกำหนดอัตราค่าเช่าซึ่งประกอบด้วย อัตราคงที่ และอัตราผันแปร โดยมีกำหนดชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน

ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) และ ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3) มีลักษณะเป็นสัญญาเช่าระยะสั้นซึ่งแตกต่างจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1) ที่มีลักษณะเป็นสัญญาเช่าระยะยาว (15ปี) ทั้งนี้ สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1) หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่า คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าวภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่า โดยสามารถเจรจาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงเรื่องอัตราค่าเช่าหากมีการต่อสัญญา เพื่อให้สะท้อนผลประโยชน์ประกอบการของโรงแรมศรีพันวา ณ ขณะนั้น และคำนึงถึงผลประโยชน์ของทั้ง 2 ฝ่าย

2.5.1.1 โครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน

โครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่กองทรัสต์ SRIPANWA เข้าลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SRIPANWA สัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม SPWPF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนั้นจะถูกโอนคู่สัญญาจากกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SRIPANWA ตามรายละเอียดสรุปสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ระหว่างกองทุนรวม SPWPF และ SPM ลงวันที่ 1 สิงหาคม 2566)

สรุปสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ ตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ระหว่างกองทุนรวม SPWPF และ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (SPM) ลงวันที่ 1 สิงหาคม 2566

หัวข้อ	สรุปสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ ตามสัญญาเช่า ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก
ผู้โอน	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทุนรวม”)
คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง	บริษัท ศรีพันวา แมนเจเมนต์ จำกัด (“ผู้เช่า”)
ผู้รับโอน	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทรัสต์”)
การโอนสิทธิและหน้าที่	<p>ในวันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้หรือวันอื่นใดซึ่งกำหนดร่วมกันระหว่างกองทุนรวมและกองทรัสต์ เพื่อให้มีผลเป็นการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมทั้งหมดให้แก่กองทรัสต์ (“วันโอนทรัพย์สินและภาระ”) คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. กองทุนรวมตกลงโอน และกองทรัสต์ตกลงรับโอนสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ หลักประกัน เงินใด ๆ และผลประโยชน์ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับ ตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน อันเป็นผลให้กองทรัสต์เป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าแก่ผู้เช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินแทนกองทุนรวม 2. ผู้เช่าตกลงในการโอนสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ หลักประกัน เงินใด ๆ และผลประโยชน์ทั้งหมดตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน และการเปลี่ยนให้กองทรัสต์เป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่าทรัพย์สินแทนกองทุนรวม 3. กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงให้สิทธิและหน้าที่ของกองทรัสต์และผู้เช่าเป็นไปตามสัญญาเช่าทรัพย์สินและสัญญาฉบับนี้ <p>คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงว่า มูลหนี้ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินยังคงมีผลใช้บังคับต่อไป โดยค่าเช่าและเงินจำนวนใด ๆ ที่ผู้เช่าต้องชำระแก่กองทุนรวม รวมถึงความรับผิดชอบใด ๆ ที่กองทุนรวมมีต่อผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินที่เกิดขึ้นก่อนและหลังวันโอนทรัพย์สินและภาระเป็นของกองทรัสต์</p>
การโอนสิทธิในบัญชีเงินฝาก	ในวันโอนทรัพย์สินและภาระ ผู้เช่าตกลงโอนสิทธิในบัญชีเงินฝากตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน และส่งมอบหนังสือดังกล่าวพร้อมกับรายงานการประชุมคณะกรรมการซึ่งให้ความเห็นชอบในการดำเนินการดังกล่าวตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุในข้อบังคับของบริษัทผู้เช่า ให้แก่ธนาคารพาณิชย์ที่เกี่ยวข้อง พร้อมส่งมอบสำเนารับรองถูกต้องให้แก่กองทรัสต์
การประกันภัย	ในวันโอนทรัพย์สินและภาระ ผู้เช่าตกลงดำเนินการให้มีการระบุชื่อกองทรัสต์แทนกองทุนรวม เพื่อเป็นผู้เอาประกันร่วมและผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้เช่าในกรณีการประกันความเสี่ยงภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) และเป็นผู้เอาประกันภัยร่วมกับผู้เช่าในกรณีการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities) ที่จัดทำขึ้นภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน

รายละเอียดสัญญาเช่า สัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน และสัญญาจัดหาผลประโยชน์ ของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1), ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) และ ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3) สามารถดูได้ที่ ส่วนที่ 2 หัวข้อ 2.5.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่า สัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน และสัญญาจัดหาผลประโยชน์

2.5.1.2 รายละเอียดค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1)

รายละเอียดค่าเช่าซึ่งผู้เช่า บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA ของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1) สำหรับสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 1 ส.ค. 2556 ระยะเวลาเริ่มต้น 1 สิงหาคม 2556 ถึง 31 กรกฎาคม 2571 ซึ่งยังคงมีผล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

1) ค่าเช่าคงที่

รายละเอียดของค่าเช่าคงที่ สำหรับสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1) ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2559 (โดยระยะเวลาในแต่ละปี เริ่มนับจากวันที่ 1 สิงหาคม และสิ้นสุด ณ วันที่ 31 กรกฎาคม) มีดังนี้

SPM1 - ค่าเช่าคงที่รายปี ของระยะเวลาเช่าในช่วงแรก ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า		
ค่าเช่า	ระยะเวลาเริ่มต้น / สิ้นสุดรอบปี	ค่าเช่าคงที่รายปี (บาท)
ปีที่ 1-5	(1 ส.ค. 2556 ถึง 31 ก.ค. 2561)	151,000,000
ปีที่ 6-8	(1 ส.ค. 2561 ถึง 31 ก.ค. 2564)	166,100,000
ปีที่ 9-11	(1 ส.ค. 2564 ถึง 31 ก.ค. 2567)	182,710,000
ปีที่ 12-14	(1 ส.ค. 2567 ถึง 31 ก.ค. 2570)	200,981,000
ปีที่ 15	(1 ส.ค. 2570 ถึง 31 ก.ค. 2571)	221,981,100
กรณีใช้สิทธิต่อสัญญา ไปอีก 15 ปี	(1 ส.ค. 2571 ถึง 31 ก.ค. 2586)	ค่าเช่าคงที่รายปี เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี

อัตราส่วนของค่าเช่ารายปี ที่ต้องชำระเป็นรายเดือน โดยคิดเป็นร้อยละ ของค่าเช่าคงที่รายปี ดังนี้

เดือน	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	รวม
อัตราส่วนค่าเช่าคงที่ต่อปี	11%	11%	6%	10%	3%	6%	4%	6%	4%	11%	9%	19%	100%

2) ค่าเช่าแปรผัน

ในส่วนของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1) SPM ตกลงชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายปีโดยเริ่มชำระครั้งแรกในปีที่ 11 (จากวันที่ 1 สิงหาคม 2567) นับจากวันที่ลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก จนครบระยะเวลาของสัญญาเช่า (ปีที่ 15 นับจากวันที่ลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก หรือ วันที่ 31 กรกฎาคม 2571) โดยจะต้องชำระภายใน 45 วันนับจากวันครบระยะเวลาเช่า 1 ปีของการเช่าในแต่ละปี โดยมีวิธีการคำนวณตามที่ระบุไว้ในตารางที่หัวข้อ “สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน” สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1)

2.5.1.3 รายละเอียดค่าเช่า สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2)

1) รายละเอียดค่าตอบแทนตามสัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน (SPM2)

บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ตกลงชำระค่าตอบแทนในการให้ใช้ทรัพย์สินที่ให้เช่าให้แก่กองทรัสต์เป็นรายเดือนภายในวันที่ 5 ของแต่ละเดือน (ซึ่งค่าตอบแทนยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษี หัก ณ ที่จ่าย หรือภาษีอื่นใด โดยบริษัทฯ จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีใด ๆ สำหรับค่าตอบแทนดังกล่าว) โดยมีวิธีการคำนวณ ดังนี้

“ค่าตอบแทน = รายได้รวมจากการดำเนินงาน หักด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานขั้นต้น หักด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น ๆ

2) รายละเอียดค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน (SPM2) ฉบับใหม่

รายละเอียดค่าเช่าซึ่งผู้เช่า บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA ของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) สำหรับสัญญาเช่าฉบับใหม่ ลงวันที่ 1 มิถุนายน 2557 ระยะเวลาเริ่มต้น 1 มิถุนายน 2567 ถึง 31 พฤษภาคม 2570 ภายหลังจากการที่กองทรัสต์ได้ยกเลิกสัญญาให้ใช้ทรัพย์สินกับ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ก่อนกำหนด และได้เข้าทำสัญญาเช่า SPM2 ฉบับใหม่ ซึ่งยังคงมีผล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

1) ค่าเช่าคงที่

รายละเอียดของค่าเช่าคงที่สำหรับสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) สำหรับระยะเวลาเช่า (ปีที่ 1 ถึง ปีที่ 3) และ ค่าเช่าคงที่สำหรับการเช่าหลังจากการต่ออายุสัญญาเช่า (ปีที่ 4 ถึง ปีที่ 5) (กรณีที่มีการต่อสัญญาเช่า) ตามอัตราที่ปรากฏในตารางด้านล่าง โดยชำระเท่ากันทุกเดือน มีกำหนดชำระภายใน 45 วัน นับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือน

SPM2 - ค่าเช่าคงที่รายปี ของระยะเวลาเช่าในช่วงแรก ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า		
ค่าเช่า	ระยะเวลาเริ่มต้น / สิ้นสุดรอบปี	ค่าเช่าคงที่รายปี (บาท)
ปีที่ 1 (2567)	1 มิ.ย. 2567 ถึง 31 พ.ค. 2568	70,000,000
ปีที่ 2 (2568)	1 มิ.ย. 2568 ถึง 31 พ.ค. 2569	75,000,000
ปีที่ 3 (2569)	1 มิ.ย. 2569 ถึง 31 พ.ค. 2570	80,000,000
ปีที่ 4 (2570)	1 มิ.ย. 2570 ถึง 31 พ.ค. 2571	85,000,000
ปีที่ 5 (2571)	1 มิ.ย. 2571 ถึง 31 พ.ค. 2572	90,000,000

2) ค่าเช่าแปรผัน

ชำระในอัตราร้อยละ 80 โดยชำระทุกเดือน โดยมีกำหนดชำระภายใน 45 วันนับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือน โดยมีวิธีการคำนวณตามที่ระบุไว้ในตารางที่หัวข้อ “สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน” สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2)

ค่าเช่าแปรผันสำหรับสัญญาเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าจะใช้สูตรการคำนวณตามเดิม โดยมีผลบังคับตลอดอายุสัญญาเช่าที่ได้มีการต่อสัญญา และเริ่มชำระค่าเช่าแปรผันตั้งแต่ปีแรกที่ได้มีการต่อสัญญาเช่า

2.5.1.4 รายละเอียดค่าเช่า สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3)

รายละเอียดค่าเช่าซึ่งผู้เช่า บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA ของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3) สำหรับสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2567 ระยะเวลาเริ่มต้น 1 สิงหาคม 2567 ถึง 31 กรกฎาคม 2570 ซึ่ง เป็นการต่อสัญญาเช่า ซึ่งยังคงมีผล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

1) ค่าเช่าคงที่

รายละเอียดของค่าเช่าคงที่รายปี สำหรับสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3) สำหรับระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุเป็นจำนวนรวมต่อปี นับแต่วันที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ โดยมีจำนวนค่าเช่าคงที่รายปี ซึ่งแบ่งชำระเป็นรายเดือนโดยคิดเป็นอัตราส่วนของค่าเช่าคงที่ตลอดอายุสัญญาเช่าและสัญญาเช่าที่ต่ออายุออกไปภายในระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ และค่าเช่าแปรผัน (ในปีที่ 8-12 ของระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) ในแต่ละปี ดังนี้

โดยที่ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าภายใน 45 วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน และมีรายละเอียดค่าเช่าตามตารางดังต่อไปนี้

SPM3 - ค่าเช่าคงที่รายปี และในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า		
ค่าเช่า	ระยะเวลาเริ่มต้น / สิ้นสุดรอบปี	ค่าเช่าคงที่รายปี (บาท)
ปีที่ 1 (2562)	24 ธ.ค. 2561 ถึง 31 ก.ค. 2562	16,770,968
ปีที่ 2 (2563)	1 ส.ค. 2562 ถึง 31 ก.ค. 2563	30,000,000
ปีที่ 3 (2564)	1 ส.ค. 2563 ถึง 31 ก.ค. 2564	30,000,000
ปีที่ 4 (2565)	1 ส.ค. 2564 ถึง 31 ก.ค. 2565	33,000,000
ปีที่ 5 (2566)	1 ส.ค. 2565 ถึง 31 ก.ค. 2566	33,000,000
ปีที่ 6 (2567)	1 ส.ค. 2566 ถึง 31 ก.ค. 2567	33,000,000
ปีที่ 7 (2568)	1 ส.ค. 2567 ถึง 31 ก.ค. 2568	36,300,000
ปีที่ 8 (2569)	1 ส.ค. 2568 ถึง 31 ก.ค. 2569	36,300,000
ปีที่ 9 (2570)	1 ส.ค. 2569 ถึง 31 ก.ค. 2570	36,300,000
ปีที่ 10 (2571)	1 ส.ค. 2570 ถึง 31 ก.ค. 2571	39,930,000
ปีที่ 11 (2572)	1 ส.ค. 2571 ถึง 31 ก.ค. 2572	39,930,000
ปีที่ 12 (2573)	1 ส.ค. 2572 ถึง 31 ก.ค. 2573	39,930,000
ปีที่ 13 (2574)	1 ส.ค. 2573 ถึง 31 ก.ค. 2574	43,923,000
ปีที่ 14 (2575)	1 ส.ค. 2575 ถึง 31 ก.ค. 2575	43,923,000
ปีที่ 15 (2576)	1 ส.ค. 2576 ถึง 31 ก.ค. 2576	43,923,000

อัตราส่วนของค่าเช่ารายปี ในปีที่ 2-15 ที่ต้องชำระเป็นรายเดือน โดยคิดเป็นร้อยละ ของค่าเช่าคงที่รายปี

เดือน	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	รวม
อัตราส่วนค่าเช่าคงที่ต่อปี	11%	11%	6%	10%	3%	6%	4%	6%	4%	11%	9%	19%	100%

2) ค่าเช่าแปรผัน

ในส่วนของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3) บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (SPM) ตกลงชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายปีโดยเริ่มชำระครั้งแรกในปีที่ 11 (ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2571) ของระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุจนครบระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (ปีที่ 15 นับจากวันที่ 31 กรกฎาคม 2576) โดยจะต้องชำระภายใน 45 วันนับจากวันครบระยะเวลาเช่า 1 ปีของการเช่าในแต่ละปี โดยมีวิธีการคำนวณตามที่ระบุไว้ในตารางที่หัวข้อ 2.5.2 “สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน” สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3)

2.5.1.5 การต่ออายุสัญญาเช่าและค่าเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า

ทั้งนี้ หลังสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา กองทรัสต์ SRIPANWA และ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (SPM) แต่ละฝ่ายมีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไป โดยในส่วนของผู้ขายที่ดินครั้งแรก (SPM1) สามารถทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 12 เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าโดยผู้ขายที่ดินครั้งแรก จะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้คราวละ 15 ปี และคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาได้

สำหรับในส่วนของผู้ขายที่ดินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) คู่สัญญามีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 2 ปี โดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 6 (หก) เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 1 (หนึ่ง) คราว คราวละ 2 (สอง) ปี ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่า จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า และกำหนดอัตราค่าเช่าซึ่งประกอบด้วย อัตราคงที่ และอัตราผันแปร โดยมีกำหนดชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน

สำหรับผู้ขายที่ดินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3) กองทรัสต์มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่เช่าอย่างน้อย 6 (หก) เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 2 (สอง) คราว คราวละ 3 (สาม) ปี (จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2576) โดยกองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าได้

ทั้งนี้หากมีการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว ผู้เช่าตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ระบุไว้ในหัวข้อ 2.5.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่า สัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน และสัญญาจัดหาผลประโยชน์ โดยจะมีรายละเอียดสัญญาทั้งหมดโดยสรุปของผู้ขายที่ดินที่กองทรัสต์ลงทุน

2.5.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่า สัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน สัญญาจัดหาผลประโยชน์

ปัจจุบันกองทรัสต์ SRIPANWA มีการให้เช่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยมีสรุปรายละเอียดสัญญาดังต่อไปนี้

ทรัพย์สิน	ผู้เช่า	ฉบับลงวันที่	ระยะเวลาเริ่มต้น-สิ้นสุด
ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1)	บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด	1 ส.ค. 2556	1 ส.ค. 2556 ถึง 31 ก.ค. 2571
ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2)	บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด	1 มิ.ย. 2567	1 มิ.ย. 2567 ถึง 31 พ.ค. 2570
ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3)	บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด	1 ส.ค. 2567	1 ส.ค. 2567 ถึง 31 ก.ค. 2567

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่า สัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน สัญญาจัดหาผลประโยชน์หรือสังหาริมทรัพย์ แก่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (SPM) มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

2.5.2.1 ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1)

1) สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1)

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า - SPM1
ผู้ให้เช่า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทุนรวม”)
ผู้เช่า	บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้เช่า” หรือ “บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด”)
ทรัพย์สินที่เช่า	<p>(1) ที่ดินที่เช่า ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลวิจิตร อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต มีเนื้อที่ประมาณ 21 ไร่ 2 งาน 55 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ซึ่งประกอบด้วย หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) จำนวน 16 ฉบับ</p> <p>(2) อาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าดังกล่าวซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารที่พักแบบพูลวิลล่า อาคารสิ่งอำนวยความสะดวก อาคารต้อนรับ ร้านอาหาร อาคารสปา สนามเทนนิส อาคารสวนซ่อมบำรุง และอาคารที่พักพนักงาน และรวมถึงระบบต่าง ๆ และสิ่งติดตั้งติดตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าวและอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวม และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ ในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกอยู่ในปัจจุบัน</p> <p>อสังหาริมทรัพย์ อันได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับการดำเนินกิจการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก เช่น เติ่ง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น ทั้งนี้รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามที่ระบุในสัญญา</p>
ระยะเวลาการเช่า	15 ปี นับแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่า นับตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2556 จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2571 (“ระยะเวลาการเช่า”) ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดหรือทั้งสองฝ่ายจะตกลงใช้สิทธิต่ออายุสัญญานับนี้ต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานับนี้
ค่าเช่า และการชำระค่าเช่า	<p>ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทุนรวมเป็นรายเดือนโดยแบ่งเป็นค่าเช่าคงที่ตลอดอายุสัญญาเช่าและค่าเช่าแปรผัน (สำหรับปีที่ 11-15) โดยมีรายละเอียดค่าเช่าดังต่อไปนี้</p> <p><u>ค่าเช่าคงที่</u></p> <p>ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่ในจำนวนรวมต่อปี นับแต่วันที่สัญญาเช่าฉบับนี้มีผลใช้บังคับ โดยที่จำนวนค่าเช่าคงที่ต่อปีในแต่ละปี แสดงได้ดังนี้</p>

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า - SPM1																											
	<table><tr><th>ปีที่</th><th>ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)</th></tr><tr><td>ปีที่ 1-5</td><td>151,000,000</td></tr><tr><td>ปีที่ 6-8</td><td>166,100,000</td></tr><tr><td>ปีที่ 9-11</td><td>182,710,000</td></tr><tr><td>ปีที่ 12-14</td><td>200,981,000</td></tr><tr><td>ปีที่ 15</td><td>221,079,100</td></tr></table>	ปีที่	ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)	ปีที่ 1-5	151,000,000	ปีที่ 6-8	166,100,000	ปีที่ 9-11	182,710,000	ปีที่ 12-14	200,981,000	ปีที่ 15	221,079,100															
	ปีที่	ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)																										
	ปีที่ 1-5	151,000,000																										
	ปีที่ 6-8	166,100,000																										
	ปีที่ 9-11	182,710,000																										
	ปีที่ 12-14	200,981,000																										
	ปีที่ 15	221,079,100																										
	อัตราส่วนของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระเป็นรายเดือน																											
	<table><tr><th>เดือน</th><th>ค่าเช่าคงที่รายเดือน (คิดเป็นร้อยละของค่าเช่าคงที่รายปี)</th></tr><tr><td>สิงหาคม</td><td>6.0</td></tr><tr><td>กันยายน</td><td>4.0</td></tr><tr><td>ตุลาคม</td><td>11.0</td></tr><tr><td>พฤศจิกายน</td><td>9.0</td></tr><tr><td>ธันวาคม</td><td>19.0</td></tr><tr><td>มกราคม</td><td>11.0</td></tr><tr><td>กุมภาพันธ์</td><td>11.0</td></tr><tr><td>มีนาคม</td><td>6.0</td></tr><tr><td>เมษายน</td><td>10.0</td></tr><tr><td>พฤษภาคม</td><td>3.0</td></tr><tr><td>มิถุนายน</td><td>6.0</td></tr><tr><td>กรกฎาคม</td><td>4.0</td></tr></table>	เดือน	ค่าเช่าคงที่รายเดือน (คิดเป็นร้อยละของค่าเช่าคงที่รายปี)	สิงหาคม	6.0	กันยายน	4.0	ตุลาคม	11.0	พฤศจิกายน	9.0	ธันวาคม	19.0	มกราคม	11.0	กุมภาพันธ์	11.0	มีนาคม	6.0	เมษายน	10.0	พฤษภาคม	3.0	มิถุนายน	6.0	กรกฎาคม	4.0	
	เดือน	ค่าเช่าคงที่รายเดือน (คิดเป็นร้อยละของค่าเช่าคงที่รายปี)																										
	สิงหาคม	6.0																										
	กันยายน	4.0																										
	ตุลาคม	11.0																										
	พฤศจิกายน	9.0																										
	ธันวาคม	19.0																										
	มกราคม	11.0																										
	กุมภาพันธ์	11.0																										
มีนาคม	6.0																											
เมษายน	10.0																											
พฤษภาคม	3.0																											
มิถุนายน	6.0																											
กรกฎาคม	4.0																											
<p>ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าคงที่สำหรับระยะเวลาการเช่า 2 เดือนแรกให้แก่กองทุนรวมเป็นการล่วงหน้า ณ วันที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ อย่างไรก็ตาม สำหรับเดือนแรกที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ ถ้าสัญญาเช่ามีผลใช้บังคับในวันที่ 1 ผู้เช่า จะชำระค่าเช่าของสองเดือนแรกทันที แต่ในกรณีที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับหลังจากวันที่ 1 เป็นต้นไป ผู้เช่าจะชำระ (ก) ค่าเช่าของเดือนแรกตามสัดส่วนคิดเป็นรายวัน และ (ข) ค่าเช่าของเดือนที่สองถัดไปเต็มเดือน ทั้งนี้ อัตราค่าเช่ารายวันของเดือนแรกจะเท่ากับค่าเช่ารายเดือนต่อวันของเดือนแรกคูณด้วยจำนวนวันที่เหลือของเดือนที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ สำหรับค่าเช่าในเดือนถัดไปภายหลังระยะเวลาการเช่า 2 เดือนแรก ผู้เช่า ตกลงชำระค่าเช่าภายใน 45 วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน</p>																												

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า - SPM1
	<p>ค่าเช่าแปรผัน</p> <p>ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายปีโดยเริ่มชำระครั้งแรกในปีที่ 11 - 15 ของระยะเวลาการเช่า โดยจะต้องชำระภายใน 45 วันนับจาก วันครบระยะเวลาเช่า 1 ปีของการเช่าในแต่ละปี โดยมีวิธีการคำนวณดังนี้</p> <p>ค่าเช่าแปรผันของแต่ละปี = $30\% \times (ก - ข - ค)$</p> <p>โดยที่</p> <p>ก = รายได้รวมจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก การรับบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และการเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี (รายได้ค่าเช่าบ้านพักและห้องพัก ค่าบริการ รายได้จากส่วนแบ่งรายได้และรายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ไม่รวมดอกเบียรับ) ส่วนแบ่งกำไรขั้นต้นสุทธิจากค่าอาหารและเครื่องดื่ม การให้บริการสปา รถรับส่ง ห้องประชุม และบริการอื่น ๆ ซึ่งลูกค้าที่ใช้บริการที่ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ไปใช้บริการที่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งต่อ ๆ ไป (Referral Fee) และค่าสินไหมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักที่ได้รับจากบริษัทประกัน นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปีตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า</p> <p>ข = ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ (นอกเหนือจากค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่องทุนรวมตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) ในการบริหารทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก การรับบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และการเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายดอกเบีย ตามที่ปรากฏในงบการเงินของบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ดังเช่นค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและการรับบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม (เช่น ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่น ๆ) (2) ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและบริหารจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก การรับบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และการเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม (เช่น ค่าใช้จ่าย

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า - SPM1
	<p>ทางการขายและการตลาด และค่าธรรมเนียมที่ชำระให้ผู้บริหารทรัพย์สิน (ถ้ามี))</p> <p>(3) ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการโครงการโรงแรมศรีพินวาและการบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม (เช่น ภาษีโรงเรือนค่าธรรมเนียมประกันภัยใด ๆ ค่าสอบบัญชีและตรวจสอบภายใน โดยค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงภาพลักษณ์ให้นับรวมเฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมศรีพินวาเท่านั้น ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงให้นับรวมเฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมศรีพินวาและบ้านพักตากอากาศที่เช่ากลับเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม)</p> <p>ค = ค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี</p> <p>สำหรับในกรณีที่สัญญาเช่าในแต่ละปีไม่ได้เริ่มในวันที่ 1 มกราคม ให้การคำนวณค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีตามสูตรข้างต้นอ้างอิงจากงบการเงินของผู้เช่า ซึ่งหาก ค่าเช่าแปรผันซึ่งคำนวณจากงบการเงินดังกล่าวแตกต่างจากงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบ/ สอบทานงบการเงินของผู้เช่าในรอบปีบัญชีที่เกี่ยวข้องโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. และผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมแล้ว กองทุนรวมและผู้เช่าตกลงที่จะหักกลบ/ จ่ายเพิ่ม ส่วนต่างค่าเช่ากับค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทุนรวมในครั้งถัดไป</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มีผลการต่ออายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบอายุสัญญา ค่าเช่าแปรผันของปีสุดท้ายของสัญญาเช่าหรือปีที่มีการยกเลิกสัญญาเช่า จะชำระพร้อมกับค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระงวดสุดท้าย ทั้งนี้หากผลการตรวจสอบ/ สอบทานงบการเงินของผู้เช่าในรอบปีบัญชีนั้นโดยผู้สอบบัญชี แตกต่างจากงบการเงินของผู้เช่า ที่นำมาคำนวณค่าเช่าแปรผัน และผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมแล้ว กองทุนรวมและผู้เช่าตกลงที่จะชำระคืน/ จ่ายเพิ่ม ส่วนต่างค่าเช่าดังกล่าวให้แก่กันภายใน 30 วันนับแต่วันที่ผู้สอบบัญชีนำส่งงบการเงินให้แก่ผู้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ซึ่งเป็นผลให้กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ หากต่อมาผู้เช่าได้ทำการชำระค่าเช่าที่ค้างชำระจนครบเต็มจำนวนในแต่ละงวดแล้ว ทั้งนี้ ก่อนกองทุนรวมใช้สิทธิเลิกสัญญา ให้ถือว่ากองทุนรวมไม่ใช้สิทธิเลิกสัญญาสำหรับการผิดนัดการชำระค่าเช่าในแต่ละงวดนั้น ๆ อย่างไรก็ดี หากผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าตั้งแต่ 3 ครั้งขึ้นไป ให้กองทุนรวมสามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที</p>

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า - SPM1														
การต่ออายุสัญญาเช่าและค่าเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า	<p>คู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 12 เดือนล่วงหน้า ก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้อีกคราวละ 15 ปี โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาได้ ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่า ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) กองทุนรวม หรือบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (แล้วแต่กรณี) ได้ปฏิบัติตามข้อตกลงอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ รวมถึงมิได้ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาเช่านี้ และ</p> <p>(2) ในกรณีที่บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นฝ่ายขอใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไป CIR ในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเช่าทำโดย CIR และกองทุนรวม ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ตามสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเช่าทำโดย CIR และกองทุนรวม ครบถ้วนทุกประการแล้ว</p> <p>ในกรณีดังกล่าว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะเริ่มเจรจาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ซึ่งอาจรวมถึงเรื่องอัตราค่าเช่าของสัญญาเช่าที่จะต่อออกไปใหม่ ทั้งนี้ ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่สามารถตกลงข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือนนับจากวันที่ฝ่ายหนึ่งได้แจ้งความประสงค์ข้างต้นให้แก่อีกฝ่ายหนึ่ง กองทุนรวมอาจพิจารณาให้มีการต่ออายุสัญญาเช่าออกไป โดยให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าฉบับนี้ เว้นแต่การคำนวณอัตราค่าเช่าสำหรับการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวให้เป็นไปตามรายละเอียดดังต่อไปนี้ โดยที่ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.</p> <p>ค่าเช่าคงที่</p> <p>ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่ในจำนวนรวมต่อปี นับแต่วันที่สัญญาเช่าที่ต่ออายุมีผลบังคับใช้ โดยมีจำนวนค่าเช่าคงที่รายปี ซึ่งแบ่งชำระเป็นรายเดือนโดยคิดเป็นอัตราส่วนของค่าเช่าคงที่ในแต่ละปีดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="563 1552 1134 1921"> <thead> <tr> <th>ปีที่</th><th>ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ปีที่ 1-2</td><td>221,079,100</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 3-5</td><td>243,187,010</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 6-8</td><td>267,505,711</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 9-11</td><td>294,256,282</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 12-14</td><td>323,681,910</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 15</td><td>356,050,101</td></tr> </tbody> </table>	ปีที่	ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)	ปีที่ 1-2	221,079,100	ปีที่ 3-5	243,187,010	ปีที่ 6-8	267,505,711	ปีที่ 9-11	294,256,282	ปีที่ 12-14	323,681,910	ปีที่ 15	356,050,101
ปีที่	ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)														
ปีที่ 1-2	221,079,100														
ปีที่ 3-5	243,187,010														
ปีที่ 6-8	267,505,711														
ปีที่ 9-11	294,256,282														
ปีที่ 12-14	323,681,910														
ปีที่ 15	356,050,101														

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า - SPM1																										
	<p>อัตราส่วนค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระเป็นรายเดือนมีดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="563 293 1139 1025"> <thead> <tr> <th>เดือน</th><th>ค่าเช่าคงที่รายเดือน (คิดเป็นร้อยละของค่าเช่าคงที่รายปี)</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>สิงหาคม</td><td>6.0</td></tr> <tr><td>กันยายน</td><td>4.0</td></tr> <tr><td>ตุลาคม</td><td>11.0</td></tr> <tr><td>พฤศจิกายน</td><td>9.0</td></tr> <tr><td>ธันวาคม</td><td>19.0</td></tr> <tr><td>มกราคม</td><td>11.0</td></tr> <tr><td>กุมภาพันธ์</td><td>11.0</td></tr> <tr><td>มีนาคม</td><td>6.0</td></tr> <tr><td>เมษายน</td><td>10.0</td></tr> <tr><td>พฤษภาคม</td><td>3.0</td></tr> <tr><td>มิถุนายน</td><td>6.0</td></tr> <tr><td>กรกฎาคม</td><td>4.0</td></tr> </tbody> </table> <p>สำหรับในกรณีที่สัญญาเช่าไม่ได้มีผลตั้งแต่วันที่แรกของเดือน และ/หรือไม่ได้สิ้นสุดลง ณ วันสุดท้ายของเดือน ค่าเช่าคงที่ของเดือนดังกล่าวจะถูกคำนวณตามสัดส่วนของจำนวนวันที่สัญญาเช่ามีผลในเดือนนั้นเทียบกับจำนวนวันทั้งหมดของเดือนนั้น ๆ ทั้งนี้ กองทุนรวมและบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด อาจตกลงร่วมกันเพื่อปรับสัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อเดือนให้สอดคล้องกับความสามารถในการจัดหารายได้ของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกในแต่ละเดือน</p> <p>ค่าเช่าแปรผัน</p> <p>ค่าเช่าแปรผันสำหรับสัญญาเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าจะใช้สูตร การคำนวณตามเดิม โดยมีผลบังคับตลอดอายุสัญญาเช่าที่ได้มีการต่ออายุสัญญา และเริ่มชำระค่าเช่าแปรผันตั้งแต่ปีแรกที่ได้มีการต่อสัญญาเช่า</p> <p>อย่างไรก็ตามผู้จัดการกองทรัสต์ของสวทสทในการแก้ไขสัญญาเช่าเพื่อประโยชน์ของการใช้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน และ/หรือเพื่อให้สอดคล้องกับเศรษฐกิจ การเมืองตามที่คู่สัญญาทั้ง 2 ฝ่ายจะได้ตกลงกันต่อไปโดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการตัดสินใจ</p>	เดือน	ค่าเช่าคงที่รายเดือน (คิดเป็นร้อยละของค่าเช่าคงที่รายปี)	สิงหาคม	6.0	กันยายน	4.0	ตุลาคม	11.0	พฤศจิกายน	9.0	ธันวาคม	19.0	มกราคม	11.0	กุมภาพันธ์	11.0	มีนาคม	6.0	เมษายน	10.0	พฤษภาคม	3.0	มิถุนายน	6.0	กรกฎาคม	4.0
เดือน	ค่าเช่าคงที่รายเดือน (คิดเป็นร้อยละของค่าเช่าคงที่รายปี)																										
สิงหาคม	6.0																										
กันยายน	4.0																										
ตุลาคม	11.0																										
พฤศจิกายน	9.0																										
ธันวาคม	19.0																										
มกราคม	11.0																										
กุมภาพันธ์	11.0																										
มีนาคม	6.0																										
เมษายน	10.0																										
พฤษภาคม	3.0																										
มิถุนายน	6.0																										
กรกฎาคม	4.0																										
การโอนสิทธิการเช่าและการเช่าช่วง	<p>ตลอดอายุของสัญญานี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ผู้เช่าจะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่นใดโดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการให้ใช้หรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญแก่บุคคลอื่น เพื่อใช้ในการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ 																										

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า - SPM1
	<p>ลงทุนครั้งแรก โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์</p>
<p>ข้อ ต ก ล ง ส ำ ค ัญ ต ำ ม ส ัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้เช่าเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ตามกฎหมายไทย โดยมีทุนจดทะเบียนไม่ต่ำกว่า 30,000,000 บาท ■ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้เช่าได้แก่ชาวนิสสระ เรสซิเดนซ์ ("CIR") และบุคคลที่ CIR กำหนดซึ่งได้รับความเห็นชอบจากกองทุนรวม 2 ■ ผู้เช่าได้รับเงินกู้ยืมจาก CIR หรือผู้ถือหุ้นของ CIR เป็นวงเงินจำนวน 80,000,000 บาท เพื่อนำมาใช้ในการดำเนินกิจการ (Working Capital) ของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ■ ผู้เช่ามีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การให้สิทธิ การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในและที่เกี่ยวข้องกับสัญญานี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท ■ ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้หรือระยะเวลาการเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญานี้ออกไปแต่ละครั้งผู้เช่าได้รับใบอนุญาตในการดำเนินกิจการใด ๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และใบอนุญาตดังกล่าวได้รับมาโดยชอบด้วยกฎหมาย และยังมีผลสมบูรณ์ โดยมีได้ถูกยกเลิก เพิกถอน หรือหมดอายุรวมถึงไม่มีข้อพิพาทกับหน่วยงานราชการใด ๆ แต่ประการใด ทั้งนี้ ผู้เช่าได้ปฏิบัติตามและ จะได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาตต่าง ๆ อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ และไม่ได้ปฏิบัติตามใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกัใบอนุญาตนั้น ๆ อันอาจเป็นผลให้ใบอนุญาตดังกล่าวมีความเสี่ยงต่อการถูกเพิกถอนหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญา ■ ผู้เช่ามิได้มีข้อพิพาททางกฎหมายกับบุคคลใด ๆ ที่มีหรืออาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญานี้ รวมถึงการดำเนินกิจการของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และไม่มีเหตุ หรือ ข้อขัดแย้ง การถูกฟ้องร้อง และการเรียกร้องค่าเสียหายจากหรือกับบุคคลอื่น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเหตุการณ์ใด ๆ ที่อาจส่งผลในทางลบต่อความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญานี้ได้อย่างสมบูรณ์ หรืออาจส่งผลกระทบในทางลบกับทรัพย์สินที่เช่า ■ กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบสำหรับค่าธรรมเนียมอื่นเกี่ยวกับการจดทะเบียนการเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นตามสัญญานี้ในอัตราสองในสามส่วน (2/3) และผู้เช่าตกลงรับผิดชอบสำหรับค่าธรรมเนียมดังกล่าวในอัตราหนึ่งในสามส่วน

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า - SPM1
	<p>(1/3) สำหรับระยะเวลาการเช่ารอบแรก ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบสำหรับค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนการเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้ (ถ้ามี) สำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อไปตามสัญญา</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบต่อค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ อากรแสตมป์ ภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และค่าใช้จ่ายอื่นใด (แล้วแต่กรณี) เกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ■ ตลอดระยะเวลาการเช่า ก่อนที่จะมีการเปลี่ยนแปลงอำนาจในการควบคุมบริษัทผู้เช่า ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมและไม่ว่าในระดับผู้ถือหุ้น หรือระดับการจัดการ หรือการแต่งตั้ง หรือถอดถอนผู้ตรวจสอบบัญชี (Auditor) โดยต้องเป็นผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. หรือการแต่งตั้ง หรือถอดถอนประธานกรรมการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการ ที่ปรึกษาของบริษัท หรือ ผู้จัดการฝ่ายการเงิน (Financial Manager) หรือ ผู้จัดการฝ่ายบัญชี (Accounting Manager) หรือ ผู้จัดการทั่วไป (General Manager) หรือ ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน (Chief Financial Officer) ซึ่งบริหารงานในทรัพย์สิน ที่ลงทุนครั้งแรกหรือผู้บริหารหรือพนักงานที่มีขอบอำนาจในการทำงานเหมือนหรือคล้ายคลึงกับผู้มีตำแหน่งข้างต้นของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องดำเนินการแจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าพร้อมระบุเหตุผลประกอบ ทั้งนี้ ในกรณีที่จะมีการแต่งตั้งหรือเปลี่ยนแปลงผู้บริหารทรัพย์สิน ผู้เช่าจะต้องได้รับความเห็นชอบจากกองทุนรวมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร
หน้าที่ผู้เช่า	<ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบในการดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance) การปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) สำหรับทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ทั้งในกรณีที่เป็นการซ่อมแซมที่เล็กน้อย และการซ่อมแซมที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพดี เพื่อให้โครงการสามารถใช้ประโยชน์ และตามคำร้องขอของกองทุนรวมโดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง ■ ผู้เช่าตกลงดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและสมควรในการหาแหล่งสนับสนุนทางการเงินจาก CIR หรือนบุคคลอื่นใด (รวมถึงการหาวงเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในกรณีที่ผู้เช่าขาดสภาพคล่องทางการเงินหรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจภายใต้ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก) ■ ผู้เช่าตกลงจะไม่ประกอบกิจการอื่นใดที่นอกเหนือจากการประกอบกิจการโรงแรมและบ้านพักตากอากาศให้เช่าจากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และกิจการที่เกี่ยวข้อง

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า - SPM1
	<p>และสนับสนุนกิจการโรงแรมและบ้านพักตากอากาศให้เช่าจากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก รวมถึงการบริหารที่พักรักษาประเภทเรสซิเดนซ์ตามสัญญา Rental Management Agreement ฉบับใหม่ (สัญญาว่าจ้างบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศฉบับใหม่) สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement ฉบับใหม่ (สัญญาเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อฉบับใหม่)และ/หรือสัญญา Sub-Management Agreement (สัญญาว่าจ้างบริหารจัดการต่อ) และโครงการส่วนที่ 2 และโครงการส่วนที่ 3 ที่จะมีขึ้นในอนาคต</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้เช่าจะไม่ก่อสร้าง ดัดแปลง ต่อเติม สิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่เป็นโครงสร้างหลัก แบบหรือ แบบแปลนอาคาร ลงบนทรัพย์สินที่เช่าเว้นแต่จะได้รับความเห็นชอบจากกองทุนรวมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ■ ผู้เช่าจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใด ๆ เพิ่มเติมรวมถึงภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของผู้เช่า ภาระผูกพันใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่าหรือสิทธิอื่นใด ตลอดจนการขายและ/หรือให้เช่าทรัพย์สินอื่นใดซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการทำงานของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก โดยมิได้รับความยินยอมจากกองทุนรวมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ■ ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการใดเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ หรือเอกสารใด ๆ จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องที่จำเป็นกับการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และจะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดต่าง ๆ ดังกล่าว โดยเคร่งครัด และจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ ดังกล่าว ■ เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือเมื่อมีการเลิกสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทุนรวมในสภาพที่ดี และเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ตามที่ระบุในสัญญาฉบับนี้
การประกันภัย	<p>นับตั้งแต่วันทำสัญญาฉบับนี้และตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะจัดให้มีการทำประกันความเสี่ยงภัยกับบริษัทประกันภัยที่กองทุนรวมยอมรับในจำนวนเงินการทำประกันภัยที่เพียงพอตามมาตรฐานของการทำประกันในธุรกิจประเภทเดียวกัน หรือในจำนวนที่กองทุนรวมกำหนด ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks) โดยดำเนินการประกันทรัพย์สินที่เช่าในส่วนของกองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองอย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจจะเกิดแก่ทรัพย์สินที่เช่า โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาตามการประเมินมูลค่าของใหม่ (Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน ทั้งนี้ ต้องระบุชื่อ</p>

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า - SPM1
	<p>กองทุนรวมเป็นผู้เช่าประกันร่วมและเป็นผู้รับประกันภัยร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่า โดยในกรณีที่เงื่อนไขของกรมธรรม์ประกันภัยเปิดโอกาสให้ทำได้ กองทุนรวมและ ผู้เช่าตกลงว่าในกรณีที่จำนวนเงินที่ได้รับจากการเรียกร้องสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยมีจำนวนไม่เกินกว่า 500,000 บาท กองทุนรวมตกลงยินยอมให้ผู้รับประกันภัยจ่ายเงินจำนวนดังกล่าวให้ผู้เช่าโดยตรงได้ โดยผู้เช่าจะต้องนำเงินดังกล่าวไปใช้ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คืนดีเท่านั้น</p> <p>(2) ประกันความเสี่ยงภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) จากการที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายโดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากรายได้รวมที่ผู้เช่าคาดว่าจะได้รับและมีระยะเวลาคุ้มครองไม่น้อยกว่า 24 เดือน ในวงเงินไม่ต่ำกว่าผลรวมของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทุนรวมและ ต้นทุนคงที่ในการดำเนินงาน และกำไรสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของผู้เช่าในแต่ละปี โดยต้องระบุชื่อกองทุนรวมเป็นผู้เช่าประกันร่วมและเป็นผู้รับประกันภัยร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับส่วนของค่าเช่าที่กองทุนรวมมีสิทธิได้รับตามสัญญานี้ โดยในกรณีที่เงื่อนไขของกรมธรรม์ประกันภัยเปิดโอกาสให้ทำได้ ผู้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้รับประกันภัยจ่ายเงินจำนวนค่าเช่าดังกล่าวให้กองทุนรวมโดยตรงได้</p> <p>(3) ประกันความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities) ซึ่งมีจำนวนเงินเอาประกันปีละไม่ต่ำกว่า 20,000,000 บาท โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากโอกาสที่จะเกิดความเสียหายต่อบุคคลภายนอก ทั้งนี้ต้องระบุชื่อกองทุนรวมเป็นผู้เช่าประกันร่วมและผู้รับประกันภัยร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันภัยเพื่อคุ้มครองความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่กองทุนรวมอาจมีต่อบุคคลภายนอก</p> <p>ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบในเบี้ยประกัน ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการจัดทำให้มีการประกันภัย และ/หรือการโอนสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยที่ได้จัดทำขึ้นและมีผลคุ้มครองอยู่ ณ วันที่สัญญาฉบับนี้</p>
ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย	<ul style="list-style-type: none"> ■ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินการโรงแรมและบ้านพักตากอากาศให้เช่าจากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกต่อไปได้ กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะ

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า - SPM1
	<p>(1) นำค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับจากผู้รับประกันภัยมาดำเนินการสร้างและจัดหาทรัพย์สินที่เข้าขึ้นใหม่ เพื่อให้ผู้เช่าสามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าที่ได้มีการสร้างทดแทนขึ้นมาในดำเนินกิจการกิจการโรงแรมและบ้านพักตากอากาศให้เช่าจากทรัพย์สิน ที่ลงทุนครั้งแรกต่อไปได้ตามปกติ โดยในระหว่างการก่อสร้าง และจัดหาทรัพย์สินใหม่ขึ้นมาทดแทนทรัพย์สินที่เช่านั้น คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไปจนกว่าการดำเนินการดังกล่าวจะแล้วเสร็จ หรือ</p> <p>(2) ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยมีถือว่ากองทุนรวมปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ และกองทุนรวมไม่จำต้องชำระค่าชดเชยใด ๆ แก่ ผู้เช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ โดยยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการโรงแรมและบ้านพักตากอากาศให้เช่าจากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกต่อไปได้ ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่ากันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป โดยกองทุนรวมจะพิจารณาค่าเช่าที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ และกองทุนรวมตกลงที่จะนำเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับมาใช้ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงสภาพเดิมในขณะก่อนที่จะเกิดความเสียหาย ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ■ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่ค่าก่อสร้าง หรือ ค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้าง และ/หรือ การซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ตามที่กำหนดข้างต้น มีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทุนรวมได้รับ กองทุนรวมอาจร้องขอให้ผู้เช่าตกลงรับภาระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง และ/หรือ ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทุนรวมได้รับมาจากบริษัทประกันภัยนั้น โดยกองทุนรวมจะพิจารณาชดเชยค่าใช้จ่ายส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า ในรูปของการทยอยหักออกจากค่าเช่า และ/หรือ การลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือรูปแบบอื่น ๆ ภายใต้งบเงื่อนไขและระยะเวลาที่กองทุนรวมเห็นสมควร ■ ทั้งนี้ ก่อนการใช้สิทธิใด ๆ ข้างต้นของกองทุนรวม กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยงานพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อน

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า - SPM1
	<ul style="list-style-type: none"> ■ เพื่อประโยชน์แห่งข้อนี้ “ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน” หมายถึง ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัย ซึ่งไม่รวมถึงค่าสินไหมทดแทนซึ่งได้รับจากการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) และ/หรือ การประกันภัยอื่นใดที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายเป็นผู้เอาประกันภัยเพิ่มเติมด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั้นเองทั้งสิ้น เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่นหรือในกรณีที่ผู้รับประกันภัยปฏิเสธการจ่ายค่าสินไหมทดแทนไม่ว่ากรณีใดก็ตาม
เหตุผิดนัดผิดสัญญา	<p>กรณีใดกรณีหนึ่งตามที่ระบุดังต่อไปนี้ เป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาซึ่งให้สิทธิแก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งในการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้</p> <p>(1) เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือคำรับรองตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือ ผู้เช่า หรือ CIR ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาตกลงกระทำการหรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดย CIR และกองทุนรวม หรือผิดคำรับรองที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาตกลงกระทำการหรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดย CIR และกองทุนรวม ในสาระสำคัญโดยผู้เช่า หรือ CIR (แล้วแต่กรณี) ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าว และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่า และ/หรือเงินค้างชำระอย่างใด ๆ ที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระให้แก่กองทุนรวมตามที่กำหนดในสัญญานี้ ให้ถือว่ากองทุนรวมสามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที ทั้งนี้ เว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ ■ ในกรณีที่ผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่า มีผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ ■ ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ อย่าง มีนัยสำคัญหรือทำให้ผู้เช่ารายใหม่ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า - SPM1
	<p>(2) เหตุผิมนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทุนรวม</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ในกรณีที่กองทุนรวมฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจากการที่ผู้เช่า ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือ CIR ไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือผิดคำรับรองตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาตกลงกระทำการ
<p>การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ กรณีเหตุผิมนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่า หรือในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้เลิกโครงการ โดยในการลงมติดังกล่าวมี CIR ในฐานะผู้ถือหน่วยลงทุนและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับCIR ร่วมกันลงมติเห็นชอบให้เลิกกองทุน กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยบอกกล่าวให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ พ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้ ทั้งนี้ ไม่ว่ากองทุนรวมจะใช้สิทธิในการเลิกสัญญาฉบับนี้หรือไม่ ผู้เช่าตกลงชดเชยค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากเหตุผิมนัดหรือการเลิกกองทุนดังกล่าว ■ กรณีเหตุผิมนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทุนรวม ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยบอกกล่าวให้แก่กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ พ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวมได้ ■ หากเกิดกรณีดังต่อไปนี้ ให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดทันที <ol style="list-style-type: none"> (1) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและไม่มีการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไป (2) เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้ หรือเมื่อกองทุนรวมบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน หรือ (3) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่น ๆ โดยกองทุนรวมมีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการอย่างมีนัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไข เยียวยาเหตุดังกล่าวได้ หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อลดผลกระทบต่อการ

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า - SPM1
	<p>ดำเนินงานของกิจการโรงแรมและบ้านพักตากอากาศให้เช่าจากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกได้</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเลิกสัญญาด้วยเหตุตามที่ระบุไว้ในข้อ (2) หรือ (3) คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญา จะตกลงกันเป็นอย่างอื่น</p>
เหตุสุดวิสัย	<ul style="list-style-type: none"> ■ ในสัญญานี้ เหตุสุดวิสัย หมายถึง เหตุใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้บุคคลที่ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุนั้น จะได้จัดการระมัดระวังตามสมควร ดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึง การบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญานี้ และให้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ภัยพิบัติทางธรรมชาติเช่น อัคคีภัย น้ำท่วม สึนามิ แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การก่อการร้าย โรคระบาดหรือสาเหตุใด ๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้ ■ ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยส่งผลกระทบในทางลบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อธุรกิจ และ/หรือกิจการของผู้เช่ารวมทั้งผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยไม่ใช่ความผิดของผู้เช่า หรือผู้เช่ามิได้เป็นผู้มีส่วนทำให้เกิดเหตุสุดวิสัยนั้นขึ้น และส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าในจำนวน หรือตามระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ได้ ผู้เช่ามีสิทธิร้องขอให้กองทุนรวมพิจารณาเพื่อให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่า ซึ่งรวมถึงการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือข้อเสนออื่นใด ทั้งนี้ ในการพิจารณาดังกล่าวเป็นดุลยพินิจของกองทุนรวมแต่เพียงผู้เดียว โดยกองทุนอาจพิจารณาจากปัจจัยใด ๆ ที่กองทุนเห็นว่าเหมาะสม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงผลประโยชน์ของผู้เช่าและผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน

2.5.2.2 ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2)

สัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) ฉบับใหม่ กับผู้เช่ารายเดิม บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (SPM) ระยะเวลาเช่า 3 ปี ตั้งแต่ 1 มิถุนายน 2567 ถึง 31 พฤษภาคม 2570 โดยผู้เช่าและผู้ให้เช่ามีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าไปอีก 2 ปี และกำหนดอัตราค่าเช่าซึ่งประกอบด้วย อัตราคงที่ และอัตราผันแปร โดยมีกำหนดชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน ดังนั้นเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2567 กองทรัสต์จึงได้ยกเลิกสัญญาให้ใช้ทรัพย์สินกับ SPM ก่อนกำหนด และได้เข้าทำสัญญานฉบับใหม่ โดยมีรายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน และ สัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) ดังนี้

1) สรุปสาระสำคัญของสัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน (SPM2) ฉบับลงวันที่ 1 กันยายน 2566

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน – SPM2						
ผู้ให้ทรัพย์สิน	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทรัสต์”)						
ผู้ใช้ทรัพย์สิน	บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”)						
ทรัพย์สินที่ให้ใช้	<p>(1) ที่ดินที่ตั้งของโรงแรมซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลวิจิตร อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ตมีพื้นที่ประมาณ 6-0-50.6 ไร่ ซึ่งประกอบไปด้วยหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) จำนวน 2 ฉบับ</p> <p>(2) อาคาร สิ่งปลูกสร้างใด ๆ ทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างบนที่ดิน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง (ก) อาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita) อาคารเอ (ข) อาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita) อาคารบี (ค) บ้านพักตากอากาศ (X29) นอกจากนี้ให้รวมถึงสระว่ายน้ำ ระบบต่าง ๆ สิ่งติดตั้งเครื่องใช้สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว</p> <p>(3) เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ของ บริษัทฯ ที่ใช้ในการดำเนินการโรงแรม</p>						
วัตถุประสงค์ของการให้ใช้ทรัพย์สินที่ให้ใช้	กองทรัสต์ตกลงให้บริษัทฯ ใช้ทรัพย์สินที่ให้ใช้และบริษัทฯ ตกลงใช้ทรัพย์สินที่ให้ใช้ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน โดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะเพื่อการประกอบกิจการโรงแรมศรีพันวา ไฮเต็ล (The Habita) และบ้านพักตากอากาศ (X29) เท่านั้น (“โรงแรม”)						
คำตอบแทน	<p>บริษัทฯ ตกลงชำระค่าตอบแทนในการให้ใช้ทรัพย์สินที่ให้ใช้ให้แก่กองทรัสต์เป็นรายเดือน ภายในวันที่ 5 ของแต่ละเดือน (ซึ่งค่าตอบแทนยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษี หัก ณ ที่จ่าย หรือภาษีอื่นใด โดยบริษัทฯ จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีใด ๆ สำหรับค่าตอบแทนดังกล่าว) โดยมีวิธีการคำนวณดังนี้</p> <p>“ค่าตอบแทน = รายได้รวมจากการดำเนินงาน หักด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานขั้นต้น หักด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นๆ” โดยที่</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>นิยาม</th><th>ความหมาย</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>รายได้รวมจากการดำเนินงาน</td><td>รายได้ทั้งหมดที่บริษัทฯ ได้รับจากการดำเนินกิจการโรงแรม ไม่ว่าจะได้รับมาในรูปแบบใด (ทั้งเงินสด การโอนผ่านบัญชี และบัตรเครดิต)</td></tr> <tr> <td>ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานขั้นต้น</td><td>ค่าใช้จ่ายที่บริษัทฯ จำเป็นต้องจ่ายสำหรับการดำเนินกิจการและการบำรุงรักษาโรงแรมตามปกติ อันเกิดขึ้นจากการดำเนินกิจการโรงแรมในแต่ละวัน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าใช้จ่ายในการจ้างงาน</td></tr> </tbody> </table>	นิยาม	ความหมาย	รายได้รวมจากการดำเนินงาน	รายได้ทั้งหมดที่บริษัทฯ ได้รับจากการดำเนินกิจการโรงแรม ไม่ว่าจะได้รับมาในรูปแบบใด (ทั้งเงินสด การโอนผ่านบัญชี และบัตรเครดิต)	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานขั้นต้น	ค่าใช้จ่ายที่บริษัทฯ จำเป็นต้องจ่ายสำหรับการดำเนินกิจการและการบำรุงรักษาโรงแรมตามปกติ อันเกิดขึ้นจากการดำเนินกิจการโรงแรมในแต่ละวัน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าใช้จ่ายในการจ้างงาน
นิยาม	ความหมาย						
รายได้รวมจากการดำเนินงาน	รายได้ทั้งหมดที่บริษัทฯ ได้รับจากการดำเนินกิจการโรงแรม ไม่ว่าจะได้รับมาในรูปแบบใด (ทั้งเงินสด การโอนผ่านบัญชี และบัตรเครดิต)						
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานขั้นต้น	ค่าใช้จ่ายที่บริษัทฯ จำเป็นต้องจ่ายสำหรับการดำเนินกิจการและการบำรุงรักษาโรงแรมตามปกติ อันเกิดขึ้นจากการดำเนินกิจการโรงแรมในแต่ละวัน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าใช้จ่ายในการจ้างงาน						

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน – SPM2	
		<p>ค่าสาธารณูปโภค ต้นทุนของอุปกรณ์และวัสดุที่ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรมค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาตามปกติ ค่าใช้จ่ายในการต่ออายุใบอนุญาตที่จำเป็นสำหรับการดำเนินกิจการโรงแรม และค่าใช้จ่ายด้านกฎหมาย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ หรือค่าบริการวิชาชีพที่เกิดขึ้นจากการดำเนินกิจการโรงแรม ทั้งนี้ รวมถึงค่าธรรมเนียมเบื้องต้น ค่าธรรมเนียมการตลาด และค่าธรรมเนียมการจองห้องพัก แต่ไม่รวมค่าธรรมเนียมพิเศษ</p>
	<p>ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น ๆ</p>	<p>ค่าใช้จ่ายที่บริษัท จำเป็นต้องจ่ายแทนกองทรัสต์ อันเนื่องมาจากการเป็นเจ้าของทรัพย์สิน เช่น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีที่เกิดจากการให้เช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง ค่าเบี้ยประกันภัยทุกประเภท ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ค่าเช่าอื่น ๆ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย รวมถึง ค่าธรรมเนียมพิเศษ</p>
<p>ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่บริษัท สามารถหักออกจากรายได้รวมจากการดำเนินงาน ได้แก่</p> <p>(ก) ค่าธรรมเนียมเบื้องต้น (Base Fee) ในอัตราร้อยละ 3 (สาม) ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน</p> <p>(ข) ค่าธรรมเนียมการตลาด (Marketing Service Fee) ในอัตราร้อยละ 2.5 (สองจุดห้า) ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน</p> <p>(ค) ค่าธรรมเนียมการจองห้องพัก (Reservation Service Fee) ในอัตราร้อยละ 0.6 (ศูนย์จุดหก) ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน รวมกับ 15 (สิบห้า) ดอลลาร์สหรัฐต่อเดือนต่อห้องพักที่มีอยู่ และ 5.60 (ห้าจุดหก ศูนย์) ดอลลาร์สหรัฐต่อการจองห้องพัก</p> <p>(ง) ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) ในอัตราร้อยละ 5 (ห้า), 6 (หก), 7 (เจ็ด), และ 8 (แปด) ของกำไรจากการดำเนินงานขั้นต้นในแต่ละเดือน ตั้งแต่ร้อยละ 20 (ยี่สิบ) ถึงร้อยละ 40 (สี่สิบ) ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน</p>		

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน – SPM2
ระยะเวลาการให้ใช้ทรัพย์สินและการต่ออายุสัญญา	1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่ลงนามในสัญญา (กล่าวคือ จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2567) เว้นแต่จะมีการเลิกสัญญาก่อนระยะเวลาสิ้นสุดลง และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายอาจตกลงต่ออายุสัญญาออกไปตามระยะเวลาที่จะได้ตกลงกันเป็นหนังสือ โดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 60 (หกสิบ) วันล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการให้ใช้ทรัพย์สิน โดยมีเงื่อนไขว่า กองทรัสต์หรือบริษัทฯ (แล้วแต่กรณี) ต้องไม่ทำผิดข้อตกลงอันเป็นสาระสำคัญและคำรับรองที่ระบุไว้ในสัญญา
การประกันภัย	บริษัทฯ ต้องจัดให้มีการทำประกันความเสี่ยงภัยกับบริษัทประกันภัยที่กองทรัสต์ยอมรับในจำนวนเงินที่เพียงพอตามมาตรฐานของการทำประกันในธุรกิจประเภทเดียวกันหรือในจำนวนที่กองทรัสต์กำหนด โดยบริษัทฯ จะรับผิดชอบในเบี้ยประกัน ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้น และระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับบริษัทฯ
เหตุผิดนัดผิดสัญญา	<p>เมื่อเกิดเหตุผิดนัดสัญญาดังต่อไปนี้ ให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาและ/หรือเรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้</p> <p>(1) เมื่อบริษัทฯ ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือคำรับรองและไม่สามารถดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันที่บริษัทฯ ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญา หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่บริษัทฯ ผิดนัดการชำระค่าตอบแทนและ/หรือเงินค้ำชำระอย่างใด ๆ ที่บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ตามสัญญา ให้กองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาได้ทันที</p> <p>(2) เมื่อบริษัทฯ ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการ ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ากระทบต่อความสามารถของบริษัทฯ ในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญา</p> <p>(3) เมื่อบริษัทฯ ได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ให้ใช้ได้อย่างมีนัยสำคัญ หรือทำให้ผู้เช่ารายใหม่ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ให้ใช้ได้อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(4) เมื่อกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญ และไม่สามารถดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญา หรือภายใน</p>

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน – SPM2
	ระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาตกลงกัน เว้นแต่เป็นผลเนื่องมาจากการที่บริษัท ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญา
การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย	<p>(1) คู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิเลิกสัญญาโดยบอกกล่าวคู่สัญญาอีกฝ่ายเป็นลายลักษณ์อักษร หรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญา และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายได้ หากมีเหตุผิดนัดตามที่ระบุในสัญญา และในกรณีของกองทรัสต์ ให้กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาเมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ โดยในการลงมติดังกล่าวมีบริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ร่วมกันลงมติเห็นชอบให้เลิกกองทรัสต์ ในกรณีนี้ ไม่ว่ากองทรัสต์จะใช้สิทธิในการเลิกสัญญาหรือไม่ บริษัทฯ ตกลงชดใช้ค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากเหตุผิดนัดหรือการเลิกกองทรัสต์ดังกล่าว</p> <p>(2) ให้สัญญาเป็นอันสิ้นสุดทันทีในกรณีดังต่อไปนี้ โดยในกรณีของ (ข) และ (ค) คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น</p> <p>(ก) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการใช้ทรัพย์สินและไม่มีการต่ออายุสัญญาตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา</p> <p>(ข) เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันเลิกสัญญา หรือเมื่อกองทรัสต์หาผู้เช่ารายใหม่ได้และได้บอกกล่าวบริษัทฯ ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 3 (สาม) เดือนนับตั้งแต่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติเลือกผู้เช่ารายใหม่ ในกรณีที่ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติเลือกให้บริษัทฯ เป็นผู้เช่าต่อไป กองทรัสต์ไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้า</p> <p>(ค) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ให้ใช้ถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมาย โดยกองทรัสต์เห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อ การดำเนินกิจการโรงแรมอย่างมีนัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไขเยียวยาเหตุดังกล่าวหรือลดผลกระทบดังกล่าวได้</p>

ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2567 กองทรัสต์ได้ยกเลิกสัญญาให้ใช้ทรัพย์สินดังกล่าวกับ บริษัท ศรีพันธุ์วา แมเนจเม้นท์ จำกัด ก่อนกำหนด และได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) ฉบับใหม่ ดังนี้

2) สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) ลว.1 มิ.ย. 67-31 พ.ค. 70 (ฉบับใหม่)

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM2
ผู้ให้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทรัสต์”)
ผู้เช่า	บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้เช่า”)
ทรัพย์สินที่เช่า	<p>(1) ที่ดินที่เช่า ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต มีเนื้อที่ประมาณ 6 ไร่ 50.6 ตารางวา ซึ่งประกอบด้วยหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) จำนวน 2 ฉบับ เลขที่ 349 และ 1979 ซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1</p> <p>(2) อาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าดังกล่าวซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารที่พักแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ และอาคารที่พักแบบพูลวิลล่า ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่างๆ และสิ่งติดตั้งเครื่องใช้สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว โดยมีรายละเอียด ดังนี้</p> <p>(2.1) อาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita) ประกอบด้วย</p> <p>(ก) อาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita) อาคารเอ ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ระดับหรูหราชอาณาจักรจำนวน 18 ห้อง พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้องซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลอันดามันฝั่งตะวันตกได้จากทุกห้อง รวมเนื้อที่ประมาณ 2,050 ตารางเมตร</p> <p>(ข) อาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita) อาคารบี ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ระดับหรูหราชอาณาจักรจำนวน 12 ห้อง พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้อง ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลอันดามันฝั่งตะวันตกได้จากทุกห้อง รวมเนื้อที่ประมาณ 2,016 ตารางเมตร</p> <p>(ค) สระว่ายน้ำ จำนวน 1 สระ รวมเนื้อที่ประมาณ 821 ตารางเมตร</p> <p>(ง) ร้านอาหารริมสระว่ายน้ำ เนื้อที่รวม 94 ตารางเมตร</p> <p>(2.2) บ้านพักตากอากาศ 1 หลัง รวม 5 ห้อง (X29) มีเนื้อที่ประมาณ 1,634 ตารางเมตร</p> <p>รวมถึงระบบต่าง ๆ สิ่งติดตั้งเครื่องใช้สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อยู่ในปัจจุบัน</p> <p>(3) สงหาทรัพย์สิน อันได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับการใช้ในการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เช่น เติง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น</p>

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM2
	(รวม (1) - (3) คือ “ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1” ภายใต้สัญญาตกลง กระทำการ และ ภายใต้สัญญานี้ฉบับนี้)
ระยะเวลาการเช่า	ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2567 จนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2570 (“ระยะเวลาการเช่า”) ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดหรือทั้งสองฝ่ายจะตกลงใช้สิทธิต่ออายุสัญญา ฉบับนี้ต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา
การต่ออายุสัญญาเช่า และค่าเช่าในกรณีที่มี การต่ออายุสัญญาเช่า	<p>คู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิ (Option) ในการขอต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็น หนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 6 (หก) เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุด ระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้ โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 1 (หนึ่ง) คราว คราวละ 2 (สอง) ปี (จนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2572) โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่าย สามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ หากมีการใช้ สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไป อีกตามระยะเวลาดังกล่าวข้างต้นภายใต้เงื่อนไขทุกข้อดังที่ระบุไว้ข้างล่างนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ กองทรัสต์ หรือผู้เช่า (แล้วแต่กรณี) ได้ปฏิบัติตามข้อตกลงอันเป็นสาระสำคัญ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ รวมถึงมิได้ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาเช่านี้ ■ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าเป็นฝ่ายขอใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไป ชาญ อิสสระ เรสซิเดนซ์ ในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญา อื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดยชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ และกองทรัสต์ได้ปฏิบัติตาม ข้อกำหนดและเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญตามที่ได้ระบุไว้ตามสัญญาตกลง กระทำการ หรือ สัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดยชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ และ กองทรัสต์ ครบถ้วนทุกประการแล้ว ■ ค่าเช่าสำหรับการเช่าหลังจากการต่ออายุสัญญาเช่าให้เป็นไปตามรายละเอียดที่ กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นประการอื่น และ ■ ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่า เว้นแต่การ คำนวณอัตราค่าเช่าสำหรับการเช่าหลังจากการต่ออายุสัญญาเช่าให้เป็นไปตาม รายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ต้อง เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. <p>เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่าหรือสิ้นสุดลงโดยไม่ใช่ ความผิดของกองทรัสต์ ผู้เช่าจะดำเนินการตามที่กองทรัสต์ร้องขอในสิ่งดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ โดยไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใด ๆ จากกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่ารายใหม่ (หากมี)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ โอนใบอนุญาตดำเนินการกิจการโรงแรม และ/หรือ ใบอนุญาตอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับ การดำเนินการกิจการโรงแรม รวมทั้งสิทธิ และ/หรือหน้าที่ตามสัญญาต่างๆ ที่

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM2
	<p>เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามที่กองทรัสต์ร้องขอ ให้แก่ผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด โดยไม่คิดค่าตอบแทนหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถดำเนินการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ โดยผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนใบอนุญาตทั้งหมดดังกล่าว</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ยื่นคำขอใบอนุญาตดำเนินการโรงแรม และ/หรือ ใบอนุญาตอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการโรงแรมให้แก่ผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่มีความจำเป็น (ซึ่งรวมถึงกรณีที่ใบอนุญาตฉบับเดิมไม่สามารถโอนได้ตามกฎหมาย) เพื่อให้ผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถยื่นขอใบอนุญาตต่าง ๆ ได้ โดยผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตทั้งหมดดังกล่าว ■ ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการช่วยเหลือและให้ความร่วมมือกับผู้เช่ารายใหม่และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด ตามที่ผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดร้องขอในการดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็น เพื่อให้ได้รับโอนมา และ/หรือ ได้มาซึ่งใบอนุญาตดำเนินการโรงแรม และ/หรือ ใบอนุญาตอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ใหม่ในนามของผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด หรือ ดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อให้กิจการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 สามารถดำเนินต่อไปได้อย่างต่อเนื่องในช่วงระยะเวลาการดำเนินการขอโอนหรือรับใบอนุญาตดำเนินการโรงแรม และ/หรือ ใบอนุญาตอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ โดยผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการดังกล่าวของผู้เช่าให้สิทธิในการใช้ชื่อทางการค้าและ/หรือเครื่องหมายการค้าที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และเครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการดำเนินการกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ต่อไปอีกเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 (หก) เดือน โดยไม่คิดค่าตอบแทนหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ กองทรัสต์สามารถดำเนินการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้อย่างต่อเนื่อง
ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า	ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์เป็นรายเดือน โดยแบ่งออกเป็น ส่วนของค่าเช่าที่ดินที่เช่า และอาคารที่เช่า และค่าเช่าสังหาริมทรัพย์

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM2												
	<p>- ค่าเช่าที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า ร้อยละ 97.7 ของค่าเช่าทั้งหมด และ</p> <p>- ค่าเช่าสิ่งหริมทรัพย์ ร้อยละ 2.3 ของค่าเช่าทั้งหมด ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม โดยผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบภาษีมูลค่าเพิ่ม</p> <p>โดยตกลงให้แบ่งสัดส่วนค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าผันแปร ออกเป็น <u>ค่าเช่าคงที่</u></p> <p>ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่สำหรับระยะเวลาการเช่า (ปีที่ 1 ถึงปีที่ 3) และค่าเช่าคงที่สำหรับการเช่าหลังจากการต่ออายุสัญญาเช่า (ปีที่ 4 ถึงปีที่ 5) (ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) ตามอัตราที่ปรากฏในตารางด้านล่าง โดยชำระเท่า ๆ กันทุกเดือนมีกำหนดชำระภายใน 45 วันนับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือน</p> <table border="1" data-bbox="544 719 1268 1032"> <thead> <tr> <th>ปีที่</th><th>จำนวนค่าเช่า (บาท)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td><td>70,000,000</td></tr> <tr> <td>2</td><td>75,000,000</td></tr> <tr> <td>3</td><td>80,000,000</td></tr> <tr> <td>4</td><td>85,000,000</td></tr> <tr> <td>5</td><td>90,000,000</td></tr> </tbody> </table> <p><u>ค่าเช่าผันแปร</u></p> <p>ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าผันแปรในอัตราร้อยละ 80 (80%) โดยชำระทุกเดือน มีกำหนดชำระภายใน 45 วันนับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือน โดยมีวิธีการคำนวณดังนี้</p> <p>ค่าเช่าผันแปรของแต่ละเดือน = 80% x (ก - ข - ค)</p> <p>โดยที่</p> <p>ก = รายได้รวมจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 (รายได้ค่าห้องพัก รายได้ค่าอาคารและเครื่องดื่ม รายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ไม่รวมดอกเบี้ยรับ)</p> <p>ข = ค่าใช้จ่ายในการประกอบกิจการโรงแรมทั้งหมด เช่น ต้นทุนรวมห้องพัก ต้นทุนรวมของอาหารและเครื่องดื่ม และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่น ๆ เงินเดือนและผลประโยชน์พนักงาน ค่าใช้จ่ายการขายและการตลาด ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าสาธารณูปโภค ค่าทำความสะอาด และ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการโรงแรมทั้งหมด</p> <p>ค = ค่าเช่าคงที่</p>	ปีที่	จำนวนค่าเช่า (บาท)	1	70,000,000	2	75,000,000	3	80,000,000	4	85,000,000	5	90,000,000
ปีที่	จำนวนค่าเช่า (บาท)												
1	70,000,000												
2	75,000,000												
3	80,000,000												
4	85,000,000												
5	90,000,000												
ข้อตกลงสำคัญตามสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> ผู้เช่าเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ตามกฎหมายไทย โดยมีทุนจดทะเบียน 100,000,000 บาท ตลอดระยะเวลาการเช่า ก่อนที่จะมีการเปลี่ยนแปลงอำนาจในการควบคุมบริษัทผู้เช่า ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมและไม่ว่าในระดับผู้ถือหุ้นหรือระดับ 												

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM2
	<p>การจัดการ หรือการแต่งตั้ง หรือถอดถอนผู้ตรวจสอบบัญชี (Auditor) โดยต้องเป็นผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบ จากสำนักงาน ก.ล.ต. หรือการแต่งตั้ง หรือถอดถอนประธานกรรมการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการ ที่ปรึกษาของบริษัท หรือ ผู้จัดการฝ่ายการเงิน (Financial Manager) หรือ ผู้จัดการฝ่ายบัญชี (Accounting Manager) หรือ ผู้จัดการทั่วไป (General Manager) หรือ ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน (Chief Financial Officer) ซึ่งบริหารงานในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 หรือผู้บริหารหรือพนักงานที่มีขอบอำนาจในการทำงานเหมือนหรือคล้ายคลึงกับผู้มีตำแหน่งข้างต้นของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องดำเนินการแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าพร้อมระบุเหตุผลประกอบ ทั้งนี้ ในกรณีที่จะมีการแต่งตั้งหรือเปลี่ยนแปลงผู้บริหารทรัพย์สิน ผู้เช่าจะต้องได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร</p>
<p>หน้าที่ของผู้เช่าในการดำเนินการเกี่ยวกับผลกำไรจากการบริหารบ้านพัก</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการฉบับแรก ตกลงโอนสิทธิการรับรายได้จากการบริหารที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ (“การบริหารของ ชาญอัสสระ เรสซิเดนซ์”) ตามสัญญา Rental Management Agreement (สัญญาว่าจ้างบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ) สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement (สัญญาเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อ) และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องให้แก่ผู้เช่า (ภายใต้สัญญา Sub-Management Agreement ระหว่าง ชาญอัสสระ เรสซิเดนซ์ และผู้เช่า) (“การโอนสิทธิการรับรายได้”) ■ ภายใต้สัญญานฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงนำ <ul style="list-style-type: none"> (1) ผลกำไรจากการบริหารที่ผู้เช่าได้รับจากการโอนสิทธิการรับรายได้จาก CIR (ถ้ามี) และ (2) ผลกำไรจากการบริหารที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์โดยผู้เช่าภายใต้สัญญา Rental Management Agreement (สัญญาว่าจ้างบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ) สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement (สัญญาเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อ) และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ที่ผู้เช่าบริหารให้แก่เจ้าของบ้านพักตากอากาศโดยตรง ((1) และ (2) รวมเรียกว่า “ผลกำไรจากการบริหารบ้านพัก”) <p>ไปชำระส่วนต่างค่าเช่าและชำระค่าเช่าแปรผันตามสัญญาเช่าทรัพย์สินสำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกก่อน (ถ้ามี) แล้วจึงนำผลกำไรจากการบริหารบ้านพักที่เหลือมาชำระส่วนต่างค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ก่อนที่จะนำไปใช้ในด้านอื่น ๆ ต่อไป</p> <p>เพื่อประโยชน์แห่งข้อสัญญานี้ ให้นิยาม “ส่วนต่างค่าเช่า” มีความหมายดังนี้</p>

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM2
	<p>ส่วนต่างค่าเช่าในปีที่ T = ค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระในปีที่ T – ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงของผู้เช่า เฉพาะที่เกิดจากทรัพย์สินของแต่ละโครงการ ในปีที่ T</p>
หน้าที่ผู้เช่า	<ul style="list-style-type: none"> ชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญา ตลอดระยะเวลาสัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับรวมถึงระหว่างระยะเวลาที่กำหนดของฉบับนี้ ตลอดระยะเวลาการเช่า ก่อนที่จะมีการเปลี่ยนแปลงอำนาจในการควบคุม. บริษัทผู้เช่า ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมและไม่ว่าในระดับผู้ถือหุ้นหรือระดับการจัดการ หรือการแต่งตั้ง หรือ ถอดถอนผู้ตรวจสอบบัญชี (Auditor) โดยต้องเป็นผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือการแต่งตั้ง หรือถอดถอนประธานกรรมการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการ ที่ปรึกษาของบริษัท หรือ ผู้จัดการฝ่ายการเงิน (Finance al Manager) หรือ ผู้จัดการฝ่ายบัญชี (Accounting Manager) หรือ ผู้จัดการทั่วไป (General Manager) หรือผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน (Chief Financial Officer) ซึ่งบริหารงานในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 หรือผู้บริหารหรือพนักงานที่มีชอบอำนาจในการทำงานเหมือนหรือคล้ายคลึงกับผู้มีตำแหน่งข้างต้นของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องดำเนินการแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าพร้อมระบุเหตุผลประกอบ ทั้งนี้ ในกรณีที่จะมีการแต่งตั้งหรือเปลี่ยนแปลงผู้บริหารทรัพย์สิน ผู้เช่าจะต้องได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตราบเท่าที่ผู้เช่ายังคงสถานะเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญานี้และสัญญาเช่าที่ได้มีการต่ออายุสัญญาออกไป ผู้เช่าตกลงดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและสมควรในการหาแหล่งสนับสนุนทางการเงินจากชาวนิสสระเรสซิเดนซ์ หรือบุคคลอื่นใด (รวมถึงการหาเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในกรณีที่ผู้เช่าขาดสภาพคล่องทางการเงินหรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในธุรกิจภายใต้ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าใช้จ่ายในการดำเนินการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซม หรือปรับปรุงภาพลักษณ์สำหรับทรัพย์สินที่เช่า) ภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดตามสัญญาตกลงกระทำการเพื่อให้ผู้เช่าสามารถดำเนินกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้ตามวัตถุประสงค์และมีประโยชน์สูงสุด อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าสูงสุด โดยไม่กระทบต่อความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ทั้งนี้ ในการเบิกจ่ายหรือการชำระคืนเงินกู้ภายใต้วงเงินสำรองดังกล่าว ผู้เช่าจะต้องดำเนินการแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทุกครั้งภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้มีการดำเนินการและต้อง

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM2
	<p>เป็นไปในลักษณะการดำเนินการในทางการค้าปกติของการดำเนินธุรกิจ (Normal Business)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะ <ol style="list-style-type: none"> (1) ดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็นและสมควร เพื่อให้การบริหารทรัพย์สินที่เช่าเป็นไปอย่างราบรื่นและถูกต้อง และสามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างเต็มที่ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการจัดหา และคัดเลือกบุคคลากรที่จะเข้ามาเป็นพนักงานในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และการทำเนิกรอย่างในฐานะผู้ว่าจ้างของพนักงานเหล่านั้น การจัดหาผู้ตรวจสอบบัญชี (Auditor) และจัดการงานธุรการใด ๆ ที่จำเป็น (2) ยินยอมและให้ความร่วมมือแก่กองทรัสต์ และ/หรือ ตัวแทนของกองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์มอบหมาย เข้าไปตรวจตราสภาพของทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ ตรวจสอบการดำเนินงานภายในได้ในวันและเวลาประกอบธุรกิจตามปกติ โดยกองทรัสต์จะต้องบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นเวลาอันสมควร (3) ยินยอมและให้ความร่วมมือแก่กองทรัสต์ และ/หรือ ตัวแทนของกองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์มอบหมาย ในการจัดส่งข้อมูล เอกสารทางบัญชี และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่ได้รับการร้องขอจากผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์สามารถออกงบการเงินที่ผ่านการสอบทาน และ/หรือ ตรวจสอบตามเกณฑ์ที่กำหนดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงที่ได้ระบุในบันทึกบริการเพื่อการสนับสนุนธุรกิจตามปกติ (Service Level Agreement) (4) ไม่กระทำหรือยินยอมให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งใช้หรือกระทำการใด ๆ ต่อทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมาย หรือการกระทำการดังกล่าวอาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ หรือมีลักษณะเป็นที่น่ารังเกียจหรือก่อให้เกิดความเดือดร้อนหรือรำคาญแก่บุคคลอื่น ๆ (5) ดูแลมิให้บริวาร และ/หรือ พนักงานของผู้เช่าไม่ให้กระทำการใด อันอาจก่อความเดือดร้อนรำคาญหรือกระทำการใด ๆ หรือสร้างความเสียหาย หรือความเดือดร้อนต่อกองทรัสต์หรือบุคคลใด ๆ ก็ตาม และกรณีที่เกิดปัญหาหรือความเสียหายดังกล่าวผู้เช่ามีหน้าที่ที่จะต้องใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ ในการเจรจาแทนกองทรัสต์เพื่อทำความเข้าใจและชดเชยสำหรับข้อเรียกร้องใด ๆ จากบุคคลที่สามอันเกิดจากการประกอบธุรกิจของผู้เช่า

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM2
	<p>(6) จะไม่ประกอบกิจการอื่นใดที่นอกเหนือจากการประกอบกิจการในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และกิจการที่เกี่ยวข้องของและสนับสนุนทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 รวมถึงการบริหารที่พักราคาดีประเภทเรสซิเดนซ์ตามสัญญา Rental Management Agreement ฉบับใหม่ สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement ฉบับใหม่ สัญญา Sub-Management Agreement, โครงการส่วนที่ 3 และการบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศในโครงการวิลล่าตามสัญญาบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการวิลล่า และ/หรือ สัญญาการเป็นสมาชิกโรงแรมโครงการวิลล่า ยกเว้นกรณีที่กองทรัสต์ให้ความยินยอมเป็นอย่างอื่นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือเป็นการประกอบกิจการในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(7) จะไม่ก่อสร้าง ดัดแปลง ต่อเติม สิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่เป็นโครงสร้างหลักแบบ หรือแบบแปลนอาคาร ลงบนทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>(8) จะไม่ให้กู้ยืมเงินแก่บุคคลหรือให้เงินสำรองล่วงหน้าหรือเงินอื่นใดในลักษณะคล้ายคลึงกันกับบุคคลใด (ซึ่งรวมถึงกรรมการและพนักงานของผู้เช่า) ไม่ว่าจะมีหลักประกันหรือไม่ก็ตาม หรือเป็นการทดรองจ่ายเงินให้แก่กรรมการหรือพนักงานของผู้เช่า ซึ่งส่งผลให้ยอดเงินกู้ยืมทั้งหมดของกรรมการหรือพนักงานของบริษัทที่คงค้างกับบริษัทมียอดรวมกัน ณ ขณะใดขณะหนึ่งเกินกว่า 1,000,000 บาท (หนึ่งล้านบาทถ้วน) ทั้งนี้ เว้นแต่ (ก) จะได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้กองทรัสต์จะพิจารณาภายในระยะเวลาอันสมควรโดยไม่ชักช้า หรือ (ข) เป็นการให้กู้แก่ชาวนิสสระ เรสซิเดนซ์ในจำนวนที่ไม่เกินกว่า 10,000,000 บาท (สิบล้านบาทถ้วน) ต่อรายการหรือรวมกันขณะใดขณะหนึ่งไม่เกินกว่า 20,000,000 บาท (ยี่สิบล้านบาทถ้วน) โดยการให้กู้ยืมดังกล่าวต้องไม่กระทบต่อความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่า กล่าวคือ ได้มีการสำรองเงินเพื่อชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่กองทรัสต์ในปีนั้น ๆ ไว้ครบถ้วนแล้ว หรือ (ค) เป็นการให้กู้ยืมแก่พนักงานตามนโยบายสวัสดิการหรือเป็นการเบิกจ่ายล่วงหน้าสำหรับการดำเนินการในทางการค้าปกติของการดำเนินธุรกิจ (Normal Business)</p> <p>(9) จะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใด ๆ เพิ่มเติม รวมถึงภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของผู้เช่า ภาระผูกพันใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่าหรือสิทธิอื่นใด ตลอดจนการขาย</p>

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM2
	<p>และ/หรือ ให้เช่าทรัพย์สินอื่นใดซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการทำงานของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยมีได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>(10) จะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันทางการเงินหรือการกู้ยืมเงินจากบุคคลใดๆ (รวมถึงสถาบันการเงิน) ในจำนวนรวมกันขณะใดขณะหนึ่งเกินกว่า 5,000,000 บาท (ห้าล้านบาทถ้วน) รวมถึงการเข้าค้ำประกันบุคคลใดๆ เว้นแต่ (ก) เป็นการกู้ยืมจากชาวอิสสระ เรสซิเดนซ์ หรือบริษัทใดๆ ที่อยู่ในเครือเดียวกับชาวอิสสระ เรสซิเดนซ์ หรือ (ข) ในกรณีที่เป็นการดำเนินการโดยปกติของผู้เช่าหรือเป็นการดำเนินการในทางการค้าปกติของการดำเนินธุรกิจ (Normal Business) และเป็นไปตามเงื่อนไขปกติทั่วไปโดยมียอดคงค้าง ณ ขณะใดขณะหนึ่งไม่เกิน 2,000,000 บาท (สองล้านบาทถ้วน) และอายุของการค้ำประกันนั้นไม่เกิน 1 ปี โดยมีได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>(11) จะไม่ดำเนินการเข้าทำสัญญาเดียวหรือหลายสัญญาที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเกี่ยวข้องกับเงินโดยมียอดคงค้าง ณ ขณะใดขณะหนึ่งในจำนวนที่เกินกว่า 4,000,000 บาท (สี่ล้านบาทถ้วน) โดยมีได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีที่เป็นการดำเนินการโดยปกติของผู้เช่า หรือเป็นการดำเนินการในทางการค้าปกติและในเงื่อนไขปกติของการดำเนินธุรกิจ</p> <p>(12) จะไม่เข้าทำสัญญาบริการหรือสัญญาอื่นใดกับที่ปรึกษารายใด ผู้จัดการกรรมการบุคคลใดๆ หรือนิติบุคคลใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่า รวมถึงผู้จัดการและกรรมการของนิติบุคคลดังกล่าวซึ่งเกี่ยวข้องกับเงินในจำนวนที่เกินกว่า 4,000,000 บาท (สี่ล้านบาทถ้วน) ในช่วงระยะเวลา 12 (สิบสอง) เดือนติดต่อกัน โดยมีได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่กรณีที่เป็นการดำเนินการโดยปกติของผู้เช่าหรือเป็นการดำเนินการในทางการค้าปกติและในเงื่อนไขปกติของการดำเนินธุรกิจหรือการเข้าทำสัญญา Pool Villa Rent Back Agreement ฉบับใหม่ สัญญา Rental Management Agreement ฉบับใหม่ และสัญญา Sub-Management Agreement กับลูกบ้านซึ่งเป็นเจ้าของหรือผู้เช่าระยะยาวที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ หรือกับชาวอิสสระ เรสซิเดนซ์ (แล้วแต่กรณี) หรือการเข้าทำสัญญาบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการวิลล่า และ/หรือ สัญญาบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการวิลล่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) ระหว่างผู้เช่า กับกองทรัสต์ ฉบับลงวันที่ 24 ธันวาคม 2561 และได้แก้ไขเพิ่มเติมยกเว้นกรณีที่กองทรัสต์ให้ความยินยอมเป็นอย่างอื่นเป็นลายลักษณ์อักษร</p>

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM2
	<p>(13) จะไม่ให้ความเห็นชอบการจ่ายเงินค่าตอบแทนแก่พนักงานของบริษัทในลักษณะที่แตกต่างไปจากแนวนโยบายที่ปฏิบัติมา และ/หรือ ผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกันทั้งในและต่างประเทศ หรืออาจกระทบต่อความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่า โดยมีได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>(14) จะไม่ประกาศจ่ายเงินปันผล หรือจ่ายเงินปันปันผล หรือประกาศจ่ายค่าตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นในรูปแบบต่าง ๆ เว้นแต่กรณีที่มีเงินสำรองเพียงพอสำหรับการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ในแต่ละรอบปีบัญชีที่มีการพิจารณาการจ่ายเงินปันผล</p> <p>(15) จะไม่ลดทุนจดทะเบียนหรือควบรวมกับนิติบุคคลอื่น หรือจัดตั้งหรือลงทุนในนิติบุคคลอื่น เพื่อดำเนินงานแทน หรือร่วมงานกับนิติบุคคลอื่นไม่ว่ากรณีใด ๆ โดยมีได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>(16) จะไม่ทำการแก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติม ข้อบังคับของผู้เช่าโดยไม่ได้ได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>(17) จะดำเนินการใดเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ หรือเอกสารใด ๆ จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องที่จำเป็นกับการประกอบกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และจะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดต่าง ๆ ดังกล่าว โดยเคร่งครัดและจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ ดังกล่าว</p> <p>(18) จะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดของกฎหมายใดๆ รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับภาษีอากร อันเป็นสาระสำคัญต่อการดำเนินกิจการในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยเคร่งครัด</p> <p>(19) จะส่งมอบงบประมาณประจำปี (Annual Budget) รวมถึงแผนค่าใช้จ่ายด้านการลงทุน (Capital Expenditure Plan) ที่ใช้ในการบริหารทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่เสนอโดยผู้เช่า ให้แก่กองทรัสต์เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ โดยจะส่งมอบงบประมาณประจำปีดังกล่าวภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันก่อนสิ้นสิ้นรอบปีการดำเนินการ (Operating Year) ก่อนหน้า</p> <p>(20) จะส่งมอบรายงานทางการเงินรายเดือน (Monthly Financial Report) สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่เสนอโดยผู้เช่า ให้แก่กองทรัสต์ในรูปแบบที่กองทรัสต์กำหนด เพื่อให้กองทรัสต์ทราบ โดยจะส่งมอบรายงานดังกล่าวภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันหลังจากวันทำการสุดท้ายของเดือนก่อนหน้า</p>

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM2
	<p>(21) จะส่งมอบรายงานค่าใช้จ่ายด้านการลงทุน (Monthly Capital Expenditures) สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่เสนอโดยผู้เช่า ให้แก่กองทรัสต์ในรูปแบบที่กองทรัสต์กำหนด เพื่อให้กองทรัสต์ทราบ โดยจะส่งมอบรายงานดังกล่าวภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันหลังจากวันทำการสุดท้ายของเดือนก่อนหน้า</p> <p>(22) จะส่งมอบงบการเงินประจำปีของผู้เช่า (Audited Year-End Financial Statements) โดยจะส่งมอบรายงานดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ภายในระยะเวลา 7 (เจ็ด) วัน หลังจากที่ได้รับรายงานดังกล่าวจากผู้สอบบัญชี ทั้งนี้ การส่งมอบรายงาน ดังกล่าวต้องดำเนินการภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันสิ้นปีบัญชีกองทรัสต์</p> <p>(23) จะส่งมอบรายงานอื่นใดตามที่กองทรัสต์ร้องขอให้แก่กองทรัสต์ในรูปแบบที่กองทรัสต์กำหนด โดยจะส่งมอบรายงานดังกล่าวภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์</p> <p>(24) เว้นแต่ผู้เช่าได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติม แก้ไขบัญชีอื่นใดนอกเหนือจากบัญชีที่เกี่ยวข้องหรือใช้ในการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งแต่ไม่จำกัดเพียง</p> <p>(ก) บัญชีที่ใช้ในการบริหารทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (Operating Account)</p> <p>(ข) บัญชีของผู้เช่า (Owner's Account)</p> <p>(ค) บัญชีอื่นใดตามที่กองทรัสต์ร้องขอหรือให้ความเห็นชอบตามที่ผู้เช่าร้องขอเพื่อเป็นประโยชน์ในการตรวจสอบและควบคุมโดยกองทรัสต์ และ/หรือ เพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการกองทรัสต์</p> <p>■ เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือเมื่อมีการเลิกสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทรัสต์ในสภาพที่ดี และเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ แต่ทั้งนี้ ผู้เช่าไม่จำเป็นต้องส่งมอบทรัพย์สินคืนให้แก่กองทรัสต์หาก (ก) ทรัพย์สินดังกล่าวสูญหายหรือเสื่อมสลายไปทั้งหมดหรือไม่สามารถส่งมอบได้ เนื่องจากเหตุสุดวิสัยหรือ (ข) ทรัพย์สินดังกล่าวเสื่อมสลายไปทั้งหมดหรือไม่สามารถส่งมอบได้ เนื่องจากการใช้งานตามปกติหรือตามอายุของทรัพย์สินนั้น</p> <p>ในกรณีที่ผู้เช่าซื้อหรือได้มาซึ่งสังหาริมทรัพย์อื่นใดซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นอกเหนือจากสังหาริมทรัพย์ที่ปรากฏใน</p>

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM2
	<p>สัญญา ให้กรรมสิทธิ์ในสิ่งหาริมทรัพย์ดังกล่าวตกเป็นของผู้เช่า ทั้งนี้ เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดสุดลงหรือมีการมีการเลิกสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์มีสิทธิในการขอซื้อและรับโอนสิ่งหาริมทรัพย์ดังกล่าวจากผู้เช่า โดยในกรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิดังกล่าว ผู้เช่าจะส่งมอบสิ่งหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งาน ทั้งนี้ ราคาตอบแทนสิ่งหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะเป็นไปตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน อย่างไรก็ดี หากสิ่งหาริมทรัพย์ใดมีมูลค่าตลาดให้ใช้มูลค่าตลาดหากสิ่งหาริมทรัพย์ใดไม่มีมูลค่าตลาดให้ใช้มูลค่าตามบัญชี</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงที่จะลงนามในหนังสือแจ้งการโอนสิทธิ และจะส่งมอบหนังสือดังกล่าวพร้อมกับรายงานการประชุมคณะกรรมการซึ่งให้ความเห็นชอบในการดำเนินการดังกล่าวตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อบังคับของบริษัทผู้เช่า ให้แก่ ธนาคารพาณิชย์ที่เกี่ยวข้อง พร้อมสำเนารับรองความถูกต้องให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ โดยตกลงให้การโอนสิทธิต่าง ๆ มีผลทันทีที่กองทรัสต์แจ้งให้ธนาคารพาณิชย์ที่เกี่ยวข้องทราบ และ/หรือ เมื่อผู้เช่าดำเนินการใด ๆ ที่เป็นการฝ่าฝืนหรือผิดข้อตกลงใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงจะไม่แก้ไขหรือยกเลิกหนังสือแจ้งการโอนสิทธิไม่ว่าในกรณีใด ๆ ตลอดระยะเวลาการเช่า ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้ ■ ในกรณีสัญญาสิ้นสุดไม่ว่าด้วยเหตุใดและกองทรัสต์ร้องขอ ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการให้กองทรัสต์หรือบุคคลอื่นใดที่กองทรัสต์มอบหมายเข้าเป็นคู่สัญญาแทนผู้เช่า ภายใต้สัญญาใด ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อให้กองทรัสต์หรือบุคคลอื่นใดที่กองทรัสต์มอบหมายสามารถดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อให้ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 สามารถดำเนินต่อไปได้อย่างต่อเนื่องโดยมิชักช้า ■ ผู้เช่าจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบโดยทันทีถึงข้อขัดแย้ง ค่าปรับ การถูกฟ้องร้อง และการเรียกร้องค่าเสียหายจาก/กับ บุคคลอื่น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเหตุการณ์ใด ๆ ที่อาจมีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้อย่างสมบูรณ์ หรือเป็นภัยคุกคามกับทรัพย์สินที่เช่า
การประกันภัย	<p>นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะจัดให้มีการทำประกันความเสี่ยงภัยกับบริษัทประกันภัยที่กองทรัสต์ยอมรับในจำนวนเงินการทำประกันภัยที่เพียงพอตามมาตรฐานของการทำประกันในธุรกิจประเภทเดียวกันหรือในจำนวนที่กองทรัสต์กำหนดดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks) โดยดำเนินการประกันทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองอย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจจะเกิดแก่ทรัพย์สินที่เช่า โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาตามการประกันมูลค่า</p>

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM2
	<p>ของใหม่ (Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน ทั้งนี้ต้องระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่า โดยในกรณีที่เงื่อนไขของกรมธรรม์ประกันภัยเปิดโอกาสให้ทำได้ กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงว่าในกรณีที่จำนวนเงินที่ได้รับจากการเรียกร้องสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยมีจำนวนไม่เกินกว่า 500,000 บาท (ห้าแสนบาทถ้วน) กองทรัสต์ตกลงยินยอมให้ผู้รับประกันภัยจ่ายเงินจำนวนดังกล่าวให้ผู้เช่าโดยตรงได้ โดยผู้เช่าจะต้องนำเงินดังกล่าวไปใช้ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คืนดีเท่านั้น</p> <p>(2) ประกันความเสี่ยงภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) จากการที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหาย โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากรายได้รวมที่ผู้เช่าคาดว่าจะได้รับและมีระยะเวลาคุ้มครองไม่น้อยกว่า 24 เดือน ในวงเงินไม่ต่ำกว่าผลรวมของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ และต้นทุนคงที่ในการดำเนินงานและกำไรสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของผู้เช่าในแต่ละปี โดยต้องระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับส่วนของค่าเช่าที่กองทรัสต์มีสิทธิได้รับตามสัญญา โดยในกรณีที่เงื่อนไขของกรมธรรม์ประกันภัยเปิดโอกาสให้ทำได้ ผู้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้รับประกันภัยจ่ายเงินจำนวนค่าเช่าดังกล่าวให้กองทรัสต์โดยตรงได้</p> <p>(3) ประกันความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities) ซึ่งมีจำนวนเงินเอาประกันปีละไม่ต่ำกว่า 20,000,000 บาท (ยี่สิบล้านบาทถ้วน) โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากโอกาสที่จะเกิดความเสียหายต่อบุคคลภายนอก ทั้งนี้ต้องระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันภัย เพื่อคุ้มครองความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่กองทรัสต์อาจมีต่อบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบในเบี้ยประกัน ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการจัดทำมีการประกันภัยตามข้อนี้ และ/หรือ การโอนสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยที่ได้จัดทำขึ้นและมีผลคุ้มครองอยู่ ณ วันที่ของสัญญาฉบับนี้ดังกล่าวทั้งหมด ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ได้ทำการชำระค่าเบี้ยประกันแทนผู้เช่าไปก่อน ผู้เช่าตกลงที่จะชำระคืนค่าเบี้ยประกันให้แก่กองทรัสต์ภายใน 30 วันเมื่อผู้เช่าได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษร หากผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้เงินดังกล่าว ผู้เช่าตกลงชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดชำระหนี้ให้แก่กองทรัสต์ในอัตราร้อยละ 5 ต่อปีของเงินดังกล่าว</p> <p>นอกจากนี้ ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการใดๆ อันเป็นเหตุให้ความคุ้มครองตามกรมธรรม์ดังกล่าวในวรรคแรกสิ้นสุดลงบางส่วนหรือทั้งหมด หรือเป็นเหตุให้ผู้รับประกันภัยปฏิเสธการชำระค่าสินไหมทดแทนให้แก่กองทรัสต์ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน</p>

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM2
	<p>อนึ่ง ความในข้อนี้ไม่จำกัดสิทธิของกองทรัสต์ในการจัดหาประกันภัยประเภทอื่นๆ นอกเหนือจากการทำประกันภัยดังกล่าวข้างต้น (เว้นแต่การทำประกันภัยเพิ่มเติมจะส่งผลกระทบต่อสิทธิตามสัญญาประกันภัยที่มีอยู่) โดยกองทรัสต์มีสิทธิในการทำประกันภัยต่างๆ เพิ่มเติมโดยให้ตนเองเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามกรรมธรรมที่ได้มีการจัดทำขึ้นเพิ่มเติมขึ้น</p>
<p>ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ เพื่อประโยชน์แห่งข้อนี้ให้ "ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน" หมายถึง ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัย ซึ่งไม่รวมถึงค่าสินไหมทดแทนซึ่งได้รับการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) และ/หรือ การประกันภัยอื่นใดที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายเป็นผู้เอาประกันภัยเพิ่มเติมด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั้นเองทั้งสิ้น เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่นหรือในกรณีที่ผู้รับประกันภัยปฏิเสธการจ่ายค่าสินไหมทดแทนไม่ว่ากรณีใดก็ตาม ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ต่อไปได้ กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะ <ul style="list-style-type: none"> (1) นำค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับจากผู้รับประกันภัยมาดำเนินการสร้างและจัดหาทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ เพื่อให้ผู้เช่าสามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าที่ได้มีการสร้างทดแทนขึ้นมาในดำเนินกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ต่อไปได้ตามปกติ โดยในระหว่างการก่อสร้างและจัดหาทรัพย์สินใหม่ขึ้นมาทดแทนทรัพย์สินที่เช่านั้น คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไปจนกว่าการดำเนินการดังกล่าวจะแล้วเสร็จ หรือ (2) ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยมีถือว่ากองทรัสต์ปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่จำเป็นต้องชำระค่าชดเชยใด ๆ แก่ผู้เช่า ■ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ โดยยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ต่อไปได้ ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่ากันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป โดยกองทรัสต์จะพิจารณาเช่าที่ที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ และกองทรัสต์ตกลงที่จะนำเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับมาใช้ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงสภาพเดิมในขณะก่อนที่จะเกิดความเสียหาย ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM2
	<ul style="list-style-type: none"> ■ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่ค่าก่อสร้าง หรือ ค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้าง และ/หรือ การซ่อมแซม ทรัพย์สินที่เช่า ตามที่กำหนดข้างต้น มีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทน พื้นฐานที่กองทรัสต์ได้รับ กองทรัสต์อาจร้องขอให้ผู้เช่าตกลงรับภาระค่าใช้จ่าย ในการก่อสร้าง และ/หรือ ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงิน ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทรัสต์ได้รับมาจากบริษัทประกันภัยนั้น โดย กองทรัสต์จะพิจารณาชดเชยค่าใช้จ่ายส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า ในรูปของการทยอยหักออกจากค่าเช่า และ/หรือ การลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือรูปแบบ อื่นๆ ภายใต้เงื่อนไขและระยะเวลาที่กองทรัสต์เห็นสมควร <p>อย่างไรก็ดี เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ข้อตกลงระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่า นี้ไม่ตัดสิทธิของทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง และ/ หรือ ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทน พื้นฐานที่กองทรัสต์ได้รับมาจากบริษัทประกันภัยนั้นจากผู้ที่เกี่ยวข้องให้เกิดความเสียหายได้ (ถ้ามี)</p> <p>ทั้งนี้ ก่อนการใช้สิทธิใด ๆ ข้างต้นของกองทรัสต์ กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะเสนอ การดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาให้ความ เห็นชอบก่อน</p>
เหตุผิดนัดผิดสัญญา	<p>กรณีใดกรณีหนึ่งตามที่ระบุดังต่อไปนี้ เป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาซึ่งให้สิทธิแก่คู่สัญญา ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งในการบอกเลิกสัญญานับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญา อีกฝ่ายหนึ่งได้</p> <p>(1) เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือคำรับรองตามที่ระบุ ไว้ในสัญญานับนี้ หรือ ขาดคุณสมบัติ หรือ ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติ หน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อ ขายอสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการ เข้าทำโดยขาดคุณสมบัติ หรือขาดคุณสมบัติ หรือผิดคำรับรองที่ กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการ เข้าทำโดยขาดคุณสมบัติ หรือขาดคุณสมบัติ ในสาระสำคัญโดยผู้ เช่า หรือขาดคุณสมบัติ หรือขาดคุณสมบัติ (แล้วแต่กรณี) ไม่สามารถดำเนินการ แก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าว และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือ ภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่า และ/หรือเงินค้างชำระ

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM2
	<p>อย่างไรก็ตาม ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญานี้ ให้ถือว่ากองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที ทั้งนี้ เว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ในกรณีที่ผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ ■ ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ หรือทำให้ผู้เช่ารายใหม่ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ <p>(2) เหตุผิณัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทรัสต์</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ในกรณีที่กองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ เป็นผลเนื่องมาจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือผิดคำรับรองตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาตกลงกระทำการ
การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย	<ul style="list-style-type: none"> ■ กรณีเหตุผิณัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่า หรือในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ โดยในการลงมติดังกล่าวมีชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ ในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ ร่วมกันลงมติเห็นชอบให้เลิกกองทรัสต์ กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยบอกกล่าวให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้ ทั้งนี้ ไม่ว่ากองทรัสต์จะใช้สิทธิในการเลิกสัญญาฉบับนี้หรือไม่ ผู้เช่าตกลงชดเชยค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากเหตุผิณัดผิดหรือการเลิกกองทรัสต์ดังกล่าว

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM2
	<ul style="list-style-type: none"> ■ กรณีเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทรัสต์ ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยบอกกล่าวให้แก่กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร หรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากกองทรัสต์ได้ ■ หากเกิดกรณีดังต่อไปนี้ ให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดทันที <ol style="list-style-type: none"> (1) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและไม่มีการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไป (2) เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้ หรือเมื่อกองทรัสต์บอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน หรือ (3) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่น ๆ โดยกองทรัสต์มีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อการทำงานของโครงการอย่างมีนัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไขเยียวยาเหตุดังกล่าวได้ หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อลดผลกระทบต่อการทำงานของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเลิกสัญญาด้วยเหตุตามที่ระบุไว้ในข้อ (2) หรือ (3) คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น
เหตุสุดวิสัย	<ul style="list-style-type: none"> ■ ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยส่งผลกระทบในทางลบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อธุรกิจ และ/หรือ กิจการของผู้เช่ารวมทั้งผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยไม่ใช่ความผิดของผู้เช่า หรือผู้เช่ามิได้เป็นผู้มีส่วนทำให้เกิดเหตุสุดวิสัยนั้นขึ้น และส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าในจำนวน หรือตามระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ได้ ผู้เช่ามีสิทธิร้องขอให้กองทรัสต์พิจารณาให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่า ซึ่งรวมถึงการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ ข้อเสนอนั้นใด ทั้งนี้ ในการพิจารณาดังกล่าวเป็นดุลยพินิจของกองทรัสต์แต่เพียงผู้เดียว โดยกองทรัสต์อาจพิจารณาจากปัจจัยใด ๆ ที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงผลประกอบการของผู้เช่าและผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน <p>ทั้งนี้ ภายหลังจากการตรวจสอบและพิจารณานั้น หากการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ รับข้อเสนออื่นใดจากผู้เช่ามีแผนการฟื้นฟูและระยะเวลาที่จะสามารถหารายได้เพื่อมาชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ได้ชัดเจน การพิจารณาดังกล่าวให้เป็นดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ อย่างไรก็ตาม หากการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ ข้อเสนอ</p>

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM2
	อื่นใดจากผู้เช่าไม่มีแผนการฟื้นฟูและระยะเวลาที่จะสามารถหารายได้เพื่อมาชำระค่าเช่า แก่กองทรัสต์ ได้อย่างชัดเจน กองทรัสต์ จะเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่ออนุมัติให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ รับข้อเสนออื่นใดดังกล่าว ทั้งนี้ผู้เช่าจะต้องมีการเสนอเหตุผลอย่างชัดเจนในการเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณา

2.5.2.3 ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3)

1) สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3) ฉบับลงวันที่ 1 ส.ค.2567-31ก.ค.2570

เนื่องจากกองทรัสต์ได้ส่งจดหมายลงวันที่ 11 เมษายน 2567 เพื่อแจ้งใช้สิทธิต่ออายุการเช่าออกไปเป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2567 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2570 และขอผ่อนผันระยะเวลาการใช้สิทธิต่ออายุการเช่าเป็นระยะเวลาน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน สัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) ฉบับลงวันที่ 1 ธันวาคม 2567 โดยไม่ถือว่าการใช้สิทธิในการต่ออายุการเช่าเป็นระยะเวลาน้อยกว่าที่ระบุในสัญญาดังกล่าวเป็นเหตุผิดนัด โดยรายละเอียดของสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน มีดังนี้ ทั้งนี้ สัญญาเช่าฉบับดังกล่าวมีสาระสำคัญเดิม

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM3 ลว.1 ส.ค.2567
ผู้ให้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวา (“กองทรัสต์”)
ผู้เช่า	บริษัท ศรีพินวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้เช่า” หรือ “SPM”)
ทรัพย์สินที่เช่า	<p>(1) ที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี มีเนื้อที่ประมาณ 2 ไร่ 2 งาน 32 ตารางวา ซึ่งประกอบด้วยโฉนดที่ดินเลขที่ 9866, 9867 และ 9868 ซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการในโครงการโรงแรมบาบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน (“โครงการโรงแรม”) และหมายความรวมถึงระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว ซึ่ง IUD เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม</p> <p>(2) อาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่จะเช่าดังกล่าวซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง</p> <ol style="list-style-type: none"> อาคาร A ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรม แบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ จำนวน 16 ห้อง เนื้อที่ประมาณ 1,711 ตารางเมตร อาคาร B ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรม แบบพูลสวีท จำนวน 2 ห้อง และร้านอาหาร เนื้อที่ประมาณ 766.20 ตารางเมตร

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM3 ลว.1 ส.ค.2567
	<p>3) อาคาร C ซึ่งเป็นอาคาร 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นบาร์น้ำ เนื้อที่ประมาณ 56.20 ตารางเมตร</p> <p>4) อาคาร D ซึ่งเป็นอาคาร 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นศาลา เนื้อที่ประมาณ 60 ตารางเมตร</p> <p>5) ลานจอดรถ จำนวน 1 จุด ใช้เป็นที่จอดรถ เนื้อที่รวมประมาณ 21 ตารางเมตร</p> <p>6) สระว่ายน้ำนอกอาคาร เนื้อที่ตัวสระว่ายน้ำประมาณ 352 ตารางเมตร เนื้อที่ระเบียงรอบสระว่ายน้ำประมาณ 571.30 ตารางเมตร เนื้อที่รวมประมาณ 923.30 ตารางเมตร</p> <p>รวมถึงระบบต่าง ๆ สิ่งติดตั้งเครื่องต่าง สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และ ส่วนควบของอาคารดังกล่าวและอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่ IUD เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ และได้ใช้ในการดำเนินการกิจการโรงแรม</p> <p>(3) สักริมทรัพย์ อันได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการดำเนินการกิจการโรงแรม เช่น เติง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น ทั้งนี้ รายละเอียดสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามที่ระบุในสัญญา</p>
ระยะเวลาการเช่า	<p>ประมาณ 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2567 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2570 (“ระยะเวลาการเช่า”) ทั้งนี้ เว้นแต่กองทรัสต์ตกลงใช้สิทธิต่ออายุสัญญาฉบับนี้ต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้</p>
การต่ออายุสัญญาเช่า	<p>กองทรัสต์มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 6 (หก) เดือน ล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดยจะมีสิทธิ ต่ออายุออกไปได้ 2 (สอง) คราว คราวละ 3 (สาม) ปี (จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2576) โดยกองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเรียกให้ SPM ต่ออายุสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว SPM ตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น ภายใต้เงื่อนไขทุกข้อดังที่ระบุไว้ข้างล่างนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. SPM ได้ปฏิบัติตามข้อตกลงอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ รวมถึงมิได้ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาเช่านี้ 2. ขาญอิสระ เรสซิเดนซ์ ในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการกับขาญอิสระ เรสซิเดนซ์ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดยขาญอิสระ เรสซิเดนซ์ และกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ตามสัญญาตกลงกระทำการ

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM3 ลว.1 ส.ค.2567																																
	<p>กับ ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ หรือ สัญญาอื่นใดที่มีการเช่าทำโดย ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ และ กองทรัสต์ ครบถ้วนทุกประการแล้ว</p> <p>3. ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าฉบับนี้ เว้นแต่การคำนวณอัตราค่าเช่าสำหรับการต่ออายุสัญญาเช่าในระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไปให้เป็นไปตามรายละเอียด ที่กำหนดในสัญญา ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.</p>																																
ค่าเช่าและการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก	<p>ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์เป็นรายเดือน โดยแบ่งเป็นค่าเช่าคงที่ตลอดอายุสัญญาเช่า และค่าเช่าแปรผัน (ในกรณีที่ มีการต่ออายุสัญญาเช่า) โดยมีรายละเอียดค่าเช่าดังต่อไปนี้</p> <p>ค่าเช่าคงที่</p> <p>SPM ตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่ในจำนวนรวมต่อปี แบ่งชำระเป็นรายเดือน โดยที่จำนวนค่าเช่าคงที่ต่อปีในแต่ละปี แสดงได้ดังนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)</th></tr> <tr> <th>สิ้นสุดในเดือนกรกฎาคม</th><th>ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>ปีที่ 2 (2563)</td><td>30,000,000</td></tr> <tr><td>ปีที่ 3 (2564)</td><td>30,000,000</td></tr> <tr><td>ปีที่ 4 (2565)</td><td>33,000,000</td></tr> <tr><td>ปีที่ 5 (2566)</td><td>33,000,000</td></tr> <tr><td>ปีที่ 6 (2567)</td><td>33,000,000</td></tr> <tr><td>ปีที่ 7 (2568)</td><td>36,300,000</td></tr> <tr><td>ปีที่ 8 (2569)</td><td>36,300,000</td></tr> <tr><td>ปีที่ 9 (2570)</td><td>36,300,000</td></tr> <tr><td>ปีที่ 10 (2571)</td><td>39,930,000</td></tr> <tr><td>ปีที่ 11 (2572)</td><td>39,930,000</td></tr> <tr><td>ปีที่ 12 (2573)</td><td>39,930,000</td></tr> <tr><td>ปีที่ 13 (2574)</td><td>43,923,000</td></tr> <tr><td>ปีที่ 14 (2575)</td><td>43,923,000</td></tr> <tr><td>ปีที่ 15 (2576)</td><td>43,923,000</td></tr> </tbody> </table> <p>ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าภายใน 45 วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน</p>		ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)	สิ้นสุดในเดือนกรกฎาคม	ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2	ปีที่ 2 (2563)	30,000,000	ปีที่ 3 (2564)	30,000,000	ปีที่ 4 (2565)	33,000,000	ปีที่ 5 (2566)	33,000,000	ปีที่ 6 (2567)	33,000,000	ปีที่ 7 (2568)	36,300,000	ปีที่ 8 (2569)	36,300,000	ปีที่ 9 (2570)	36,300,000	ปีที่ 10 (2571)	39,930,000	ปีที่ 11 (2572)	39,930,000	ปีที่ 12 (2573)	39,930,000	ปีที่ 13 (2574)	43,923,000	ปีที่ 14 (2575)	43,923,000	ปีที่ 15 (2576)	43,923,000
	ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)																																
สิ้นสุดในเดือนกรกฎาคม	ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2																																
ปีที่ 2 (2563)	30,000,000																																
ปีที่ 3 (2564)	30,000,000																																
ปีที่ 4 (2565)	33,000,000																																
ปีที่ 5 (2566)	33,000,000																																
ปีที่ 6 (2567)	33,000,000																																
ปีที่ 7 (2568)	36,300,000																																
ปีที่ 8 (2569)	36,300,000																																
ปีที่ 9 (2570)	36,300,000																																
ปีที่ 10 (2571)	39,930,000																																
ปีที่ 11 (2572)	39,930,000																																
ปีที่ 12 (2573)	39,930,000																																
ปีที่ 13 (2574)	43,923,000																																
ปีที่ 14 (2575)	43,923,000																																
ปีที่ 15 (2576)	43,923,000																																

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM3 ลว.1 ส.ค.2567
	<p>ค่าเช่าแปรผัน</p> <p>ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า SPM ตกลงชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายปีโดยเริ่มชำระครั้งแรกในปีที่ 11 จนถึงปีที่ 15 โดยจะต้องชำระภายใน 45 วันนับจากวันครบระยะเวลาเช่า 1 ปีของการเช่าในแต่ละปี โดยมีวิธีการคำนวณดังนี้</p> $\text{ค่าเช่าแปรผันของแต่ละปี} = 30\% \times (\text{ก} - \text{ข} - \text{ค})$ <p>โดยที่</p> <p>ก = รายได้รวมจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 (รายได้ห้องพัก ค่าบริการ และรายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ไม่รวมดอกเบี้ยรับ) และค่าสินไหมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยนับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปี จนครบระยะเวลาเช่า 1 ปีตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า</p> <p>ข = ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ (นอกเหนือจากค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis)) ในการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติม นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า ดังเช่นค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 (เช่น ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และ ต้นทุนจากการดำเนินงานอื่น ๆ) (2) ค่าใช้จ่ายรวมในการบริหารจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 (เช่น ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาด และค่าธรรมเนียมที่ชำระ ให้ผู้บริหารทรัพย์สิน (ถ้ามี)) (3) ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 (เช่น ภาษีโรงเรือน ภาษีอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าธรรมเนียมประกันภัยใด ๆ ค่าสอบบัญชีและตรวจสอบภายใน ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสภาพลักษณะที่ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง) <p>ค = ค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี อย่างไรก็ตาม การชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎเกณฑ์ทางกฎหมายหลักทรัพ์ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ รวมถึง ในกรณีที่สัดส่วนระหว่างค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันไม่เป็นไปตามที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพ์ที่เกี่ยวข้อง กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงจะร่วมกันแก้ไข เปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎเกณฑ์ทางกฎหมายหลักทรัพ์ที่เกี่ยวข้องต่อไป</p>

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM3 ลว.1 ส.ค.2567
การโอนสิทธิการเช่าและการเช่าช่วง	<p>ตลอดอายุของสัญญานี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้เช่าจะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร ■ ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการให้ใช้หรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญแก่บุคคลอื่น เพื่อใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร
ข้อตกลงสำคัญตามสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้เช่าจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าเฉพาะเพื่อการดำเนินการกิจการโรงแรม และเพื่อกิจการอื่นใดที่มีความเกี่ยวข้องหรือมีความเกี่ยวเนื่องกับกิจการโครงการโรงแรมอันมีส่วนส่งเสริมกิจการโครงการโรงแรม เช่น โครงการพาณิชย์ และอาคารที่พักอาศัย เป็นต้น ■ ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้หรือระยะเวลาเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญานี้จะออกไปแต่ละครั้ง ผู้เช่าได้รับใบอนุญาต รวมถึงสิทธิในการใช้ชื่อทางการค้า และ/หรือ เครื่องหมายการค้าที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมในการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการดำเนินการโครงการโรงแรม และใบอนุญาตและสิทธิดังกล่าวได้รับมาโดยชอบด้วยกฎหมาย และยังมีผลสมบูรณ์ โดยมีได้ถูกยกเลิก เพิกถอน หรือหมดอายุ รวมถึงไม่มีข้อพิพาท กับหน่วยงานราชการใด ๆ แต่ประการใด ทั้งนี้ ผู้เช่าได้ปฏิบัติตามและ จะได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาตต่าง ๆ อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ และไม่ได้ปฏิบัติการใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเช่าใบอนุญาตนั้น ๆ อันอาจเป็นผลให้ใบอนุญาตดังกล่าวมีความเสี่ยงต่อการถูกเพิกถอนหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของผู้สัญญา ■ ผู้เช่ามิได้มีข้อพิพาททางกฎหมายกับบุคคลใด ๆ ที่มีหรืออาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเช่าทำและปฏิบัติตามสัญญานี้ รวมถึงการดำเนินการโครงการโรงแรม และไม่มีเหตุ หรือข้อขัดแย้ง การถูกฟ้องร้องและการเรียกร้องค่าเสียหายจากหรือกับบุคคลอื่น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง เหตุการณ์ใด ๆ ที่อาจส่งผลในทางลบต่อความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญานี้ได้อย่างสมบูรณ์ หรืออาจส่งผลกระทบในทางลบกับทรัพย์สินที่เช่า ■ ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ อาคารแสตมป์ ภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และค่าใช้จ่ายอื่นใด

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM3 ลว.1 ส.ค.2567
	<p>(แล้วแต่กรณี) เกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นอย่างอื่น</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ตลอดระยะเวลาการเช่า ก่อนที่จะมีการเปลี่ยนแปลงอำนาจในการควบคุมบริษัทผู้เช่า ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมและไม่ว่าในระดับผู้ถือหุ้นหรือระดับการจัดการ หรือการแต่งตั้ง หรือถอดถอนผู้ตรวจสอบบัญชี (Auditor) โดยต้องเป็นผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. หรือการแต่งตั้ง หรือถอดถอนประธานกรรมการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการ ที่ปรึกษาของบริษัท หรือ ผู้จัดการฝ่ายการเงิน (Financial Manager) หรือ ผู้จัดการฝ่ายบัญชี (Accounting Manager) หรือ ผู้จัดการทั่วไป (General Manager) หรือ ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน (Chief Financial Officer) ซึ่งบริหารงานในโครงการโรงแรม หรือผู้บริหารหรือพนักงานที่มีขอบอำนาจในการทำงานเหมือนหรือคล้ายคลึงกับผู้มีตำแหน่งข้างต้นของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องดำเนินการแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าพร้อมระบุเหตุผลประกอบ ทั้งนี้ ในกรณีที่จะมีการแต่งตั้งหรือเปลี่ยนแปลงผู้บริหารทรัพย์สิน ผู้เช่าจะต้องได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ■ ผู้เช่าตกลงดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและสมควรในการหาแหล่งสนับสนุนทางการเงินจาก IUD หรือบุคคลอื่นใด เพื่อให้ผู้เช่าสามารถดำเนินกิจการโครงการโรงแรมได้ตามวัตถุประสงค์และมีประโยชน์สูงสุด อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าสูงสุด โดยไม่กระทบต่อความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ โดยในการเบิกจ่ายหรือการชำระคืนเงินกู้ภายใต้วงเงินสำรองดังกล่าว ผู้เช่าจะต้องดำเนินการในทางการค้าปกติของการดำเนินธุรกิจ (Normal Business) ■ คู่สัญญารับทราบและยินยอมให้เจ้าของบ้านพักตากอากาศในโครงการบาบิซคลับ เรสซิเดนซ์ หัวหิน (“เจ้าของวิลล่า”) และแขกผู้เข้าพักของโครงการพัฒนาที่ดินที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงหรือติดกับที่ดินที่จะซื้อในการลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 เพื่อเป็นโครงการโรงแรม (“โครงการโรงแรมหลัก”) รวมถึงบริวารและผู้รับเชิญของบุคคลดังกล่าวมีสิทธิเข้าใช้ทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกและการให้บริการส่วนกลางต่าง ๆ ในโครงการโรงแรม เช่น สระว่ายน้ำ (“สิ่งอำนวยความสะดวก”) ตามสิทธิของบุคคลดังกล่าวที่กำหนดในสัญญาบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการวิลล่า สัญญาการเป็นสมาชิกโรงแรมโครงการวิลล่า และสัญญา และ/หรือ ข้อผูกพันอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เท่าที่จะไม่ก่อให้เกิดความเสียหายใด ๆ แก่กองทรัสต์และทรัพย์สินที่เช่า และในทางกลับกัน SPM รับทราบ ยินยอม

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM3 ลว.1 ส.ค.2567
	<p>และตกลงที่จะดำเนินการให้เจ้าของโครงการโรงแรมหลักให้กองทรัสต์ ผู้เช่า รวมถึงบริวารและผู้รับเชิญของกองทรัสต์หรือ ผู้เช่าดังกล่าว มีสิทธิเข้าใช้สิ่งอำนวยความสะดวกและการให้บริการส่วนกลางต่าง ๆ ในโครงการวิลล่า และโครงการโรงแรมหลักได้เช่นเดียวกัน ทั้งนี้ กองทรัสต์ SPM และ/หรือ เจ้าของโครงการโรงแรมหลักจะตกลงเกี่ยวกับค่าตอบแทน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาต่อไป</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ภายในระยะเวลาการเช่า กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่า และบริวารของผู้เช่ามีสิทธิใช้ถนน ทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกภายในโครงการโรงแรม รวมถึงทางเดินลงชายหาด ไม่ว่าจะมีการจดทะเบียนให้เป็นสาธารณทรัพย์หรือไม่ก็ตาม โดยคู่สัญญาจะตกลงเกี่ยวกับค่าตอบแทน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาต่อไป
หน้าที่ผู้เช่า	<ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้เช่าจะไม่ให้กู้ยืมเงินแก่บุคคลหรือให้เงินสำรองล่วงหน้าหรือเงินอื่นใดในลักษณะคล้ายคลึงกันกับบุคคลใด (ซึ่งรวมถึงกรรมการและพนักงานของผู้เช่า) หรือเป็นการทอรองจ่ายเงินให้แก่กรรมการหรือพนักงานของผู้เช่า ซึ่งส่งผลให้ยอดเงินกู้ยืมทั้งหมดของกรรมการหรือพนักงานของบริษัทที่คงค้างกับบริษัทมียอดรวมกัน ณ ขณะใดขณะหนึ่งเกินกว่าที่กำหนดไว้แต่เป็นไปตามข้อยกเว้นที่ตกลงกัน ■ ผู้เช่าจะไม่ก่อสร้าง ดัดแปลง ต่อเติม สิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่เป็นโครงสร้างหลักแบบ หรือ แบบแปลนอาคาร ลงบนทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ■ ผู้เช่าจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใด ๆ เพิ่มเติม รวมถึงภาระผูกพัน ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของผู้เช่า ภาระผูกพันใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่าหรือสิทธิอื่นใด ตลอดจนการขาย และ/หรือ ให้เช่าทรัพย์สินอื่นใดซึ่งจะส่งผลกระทบต่อ การดำเนินงานของโครงการโรงแรม โดยมีได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร หรือเป็นไปตามข้อยกเว้นที่กำหนดไว้ ■ ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการใดเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ หรือเอกสารใด ๆ จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องที่จำเป็นกับการประกอบกิจการโครงการ และจะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดต่าง ๆ ดังกล่าวโดยเคร่งครัด และจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ ดังกล่าว ■ ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบในการดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance) (ซึ่งรวมถึงการซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance)) การปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) สำหรับทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนการ

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM3 ลว.1 ส.ค.2567
	<p>จัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมทั้งในกรณีที่เป็นการซ่อมแซมที่เล็กน้อย และการซ่อมแซมที่จำเป็น ต่อการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพดี เพื่อให้โครงการสามารถใช้ประโยชน์ และตามคำร้องขอของกองทรัสต์โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ นอกจากนี้ ผู้เช่าจะดำเนินการเปิดบัญชีของผู้เช่า โดยมีเงื่อนไขการเบิกจ่ายร่วมกันระหว่างคู่สัญญา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้มีการเก็บสำรองเงินทุนเพื่อการบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) และปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) ดังกล่าว โดยที่ผู้เช่าจะต้องเก็บสำรองเงินทุนดังกล่าวตามตารางระยะเวลาการสำรองเงิน ทั้งนี้ โดยมีเงื่อนไขการเบิกจ่ายเงินในบัญชีที่เป็นไปตามตารางการบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) และการปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) ประจำปีที่ผู้เช่าแจ้งให้กองทรัสต์ทราบในแต่ละปี อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าไม่จำเป็นต้องเก็บสำรองเงินทุนดังกล่าวข้างต้น สำหรับระยะเวลา 3 ปีแรกนับจากวันที่ทำสัญญานับนี้ ■ อีกทั้ง ผู้เช่าจะดำเนินการสำรองเงินเพื่อการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ตามตารางระยะเวลาการสำรองเงิน ทั้งนี้ โดยมีเงื่อนไขการเบิกจ่ายเงินในบัญชีที่เป็นไปตามตารางการเบิกจ่ายประจำปีที่ผู้เช่าแจ้งให้กองทรัสต์ทราบในแต่ละปี ■ ผู้เช่าจะไม่ประกอบกิจการอื่นใดที่นอกเหนือจากการประกอบกิจการโครงการโรงแรม และกิจการที่เกี่ยวข้องและสนับสนุนโครงการโรงแรม รวมถึงการรับบริหารที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ตามสัญญาบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการบาบาปีชด์ลับ เรสซิเดนซ์ หัวหิน ■ ผู้เช่าจะไม่ประกาศจ่ายเงินปันผล หรือจ่ายเงินปันผล หรือประกาศจ่ายค่าตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นในรูปแบบต่าง ๆ เว้นแต่กรณีที่ผู้เช่ามีเงินสำรองเพียงพอสำหรับการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญานับนี้ในแต่ละรอบปีบัญชีที่มีการพิจารณาการจ่ายเงินปันผล ■ ผู้เช่าจะไม่ลดทุนจดทะเบียนหรือควบรวมกับนิติบุคคลอื่น หรือจัดตั้งหรือลงทุนในนิติบุคคลอื่น เพื่อดำเนินงานแทน หรือร่วมงานกับนิติบุคคลอื่นไม่ว่ากรณีใด ๆ โดยมีได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM3 ลว.1 ส.ค.2567
	<ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้เช่าจะไม่ทำการแก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติม ข้อบังคับของผู้เช่าโดย ไม่ได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ■ เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือเมื่อมีการเลิกสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะส่งมอบ ทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทรัสต์ในสภาพที่ดี และเหมาะสมแก่การใช้งาน ตามวัตถุประสงค์ตามที่ระบุในสัญญาฉบับนี้ รวมถึง ตกลงจะดำเนินการ ส่งมอบ กระทำการ และให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใด ๆ ตามที่ กองทรัสต์ร้องขอเพื่อการดังกล่าว เพื่อให้กองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่ กองทรัสต์กำหนดสามารถดำเนินกิจการโครงการโรงแรมในลักษณะที่ได้ ดำเนินการอยู่ใน ณ ขณะที่ทำสัญญาได้อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ โดยผู้เช่าจะไม่ เรียกหรือค่าตอบแทนใด ๆ จากกองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์ กำหนด ซึ่งรวมถึงการดำเนินการให้กองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์ กำหนด มีสิทธิในการใช้ชื่อใช้ชื่อทางการค้า และ/หรือ เครื่องหมายการค้าที่ เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมต่อไปได้ตามระยะเวลาที่กำหนดภายหลังจาก ที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง
การประกันภัย	นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะจัดให้มีการทำประกันความเสี่ยงภัยกับบริษัทประกันภัยที่กองทรัสต์ยอมรับ ในจำนวน เงินการทำประกันภัยที่เพียงพอตามมาตรฐานของการทำประกันในธุรกิจ ประเภทเดียวกัน หรือในจำนวนที่กองทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงที่จะ รับผิดชอบในเบี้ยประกัน ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือ เกี่ยวเนื่องจากการจัดให้มีการประกันภัย และ/หรือ การโอนสิทธิตามกรมธรรม์ ประกันภัยที่ได้จัดทำขึ้นและมีผลคุ้มครองอยู่ ณ วันที่ของสัญญาฉบับนี้
เหตุสุดวิสัย	<ul style="list-style-type: none"> ■ ในสัญญาฉบับนี้ เหตุสุดวิสัย หมายถึง เหตุใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผล พิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้บุคคลที่ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบ เหตุนั้นจะได้จัดการระมัดระวังตามสมควร ดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ใน ฐานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึง การบัญญัติกฎหมายหรือ การดำเนินการอื่นใดของรัฐซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และให้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม สึนามิ แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัด ทางกฎหมาย จลาจล การก่อการร้าย โรคระบาด หรือสาเหตุใด ๆ ที่มีผล ทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้ ■ ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยส่งผลกระทบในทางลบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อธุรกิจ และ/หรือ กิจการของผู้เช่ารวมทั้งผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรม เดียวกัน โดยไม่ใช่ความผิดของผู้เช่า หรือผู้เช่ามิได้เป็นผู้มีส่วนทำให้เกิด

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM3 ลว.1 ส.ค.2567
	<p>เหตุสุดวิสัยนั้นขึ้น และส่งผลให้ผู้เช่า ไม่สามารถชำระค่าเช่าในจำนวน หรือตามระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ได้ ผู้เช่ามีสิทธิร้องขอให้กองทรัสต์พิจารณาเพื่อให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่า ซึ่งรวมถึงการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ ข้อเสนออื่นใด ทั้งนี้ ในการพิจารณาดังกล่าวเป็นดุลยพินิจของกองทรัสต์แต่เพียงผู้เดียว โดยกองทรัสต์อาจพิจารณาจากปัจจัยใด ๆ ที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงผลประโยชน์ของผู้เช่าและผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน</p> <p>ทั้งนี้ภายหลังจากการตรวจสอบและพิจารณานั้น หากการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระ ค่าเช่า และ/หรือ รับข้อเสนออื่นใดจากผู้เช่า มีแผนการฟื้นฟูและระยะเวลาที่จะสามารถหารายได้เพื่อมาชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ ได้อย่างชัดเจน การพิจารณาดังกล่าวให้เป็นดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์</p> <p>อย่างไรก็ดี หากการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ ข้อเสนออื่นใดจากผู้เช่าไม่มีแผนการฟื้นฟูและระยะเวลาที่จะสามารถหารายได้เพื่อมาชำระค่าเช่า แก่กองทรัสต์ ได้อย่างชัดเจน กองทรัสต์ จะเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่ออนุมัติให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ รับข้อเสนออื่นใดดังกล่าว ทั้งนี้ผู้เช่าจะต้องมีการเสนอเหตุผลอย่างชัดเจนในการเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณา</p>

2.5.3 การให้เช่าทรัพย์สินหลักทั้งหมดแก่ผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง การวิเคราะห์ของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับ ผลกระทบของการเปลี่ยนตัวผู้เช่า

กองทรัสต์ SRIPANWA ได้ให้เช่าทรัพย์สินหลักแก่บริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“SPM”) อย่างไรก็ตามสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้นลักษณะนี้ (ที่คู่สัญญามีสิทธิในการต่ออายุสัญญา) อาจมีความเสี่ยงว่าแม้กองทรัสต์ SRIPANWA จะได้ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าแล้ว แต่ SPM ในฐานะผู้เช่าอาจปฏิเสธการต่อสัญญาเช่าดังกล่าวซึ่งถือเป็นการผิดสัญญา อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิเลิกสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหายได้ ทั้งนี้ แม้จะไม่มีความพิพาทที่เป็นบรรทัดฐาน (Precedent Case) สำหรับกรณีการบังคับตามคำมั่นจะเช่าดังเช่นกรณีคำมั่นจะให้เช่า แต่คำมั่นจะเช่าน่าจะมีได้เช่นเดียวกับคำมั่นจะให้เช่า เนื่องจากเป็นไปตามหลักเสรีภาพในการทำสัญญาซึ่งไม่มีข้อกำหนดของกฎหมายห้ามไว้แต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม ไม่ว่าจะเป็สัญญาเช่าระยะสั้น (การจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1) หรือเป็นสัญญาเช่าระยะยาว (การจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ซึ่งมีระยะเวลาการให้เช่า 15 ปี โดยจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน) SPM อาจปฏิบัติผิดสัญญา หรืออาจเกิดเหตุการณ์อื่นใดอันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีดังกล่าว แม้กองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใด ๆ ก็ตามแต่เหตุผิดสัญญาของ SPM ดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ SRIPANWA ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนด

ของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้ SPM ต่ออายุสัญญาเช่าตามข้อกำหนดของสัญญา หรือ SPM อาจไม่ชำระค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าขาดประโยชน์ตามที่กองทรัสต์ SRIPANWA เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์ SRIPANWA จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะได้รับชดเชยและเยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ อีกทั้งผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ SRIPANWA ชนะคดี กองทรัสต์ SRIPANWA อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล เช่น กองทรัสต์ SRIPANWA อาจได้รับค่าขาดประโยชน์จากการไม่ต่ออายุระยะเวลาเช่าเพียง 3 ปีหรือน้อยกว่า ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ SRIPANWA ไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่า และเรียกค่าเสียหายจาก SPM ได้หรือเรียกได้ไม่เต็มจำนวน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจต้องหาผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่มาทดแทน ซึ่งอาจมีความล่าช้าหรือหามาทดแทนไม่ได้ ทำให้กองทรัสต์ SRIPANWA สูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง และส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA อันอาจทำให้ผู้ถือหุ้นรายหลักของกองทรัสต์ SRIPANWA มีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

2.5.3 ข้อมูลสำคัญของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ชื่อบริษัทผู้เช่าทรัพย์สิน	บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	18 กรกฎาคม 2556
ทุนจดทะเบียน	100 ล้านบาท
ที่ตั้งของบริษัท	สำนักงานใหญ่ : เลขที่ 88 หมู่ที่ 8 ตำบลวิจิต อำเภอมะนัง จังหวัดน่าน สาขาที่ 1 : เลขที่ 758 ถนนเพชรเกษม (บ่อแคม) ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี
ลักษณะการดำเนินธุรกิจ	โรงแรม
ผู้ถือหุ้นใหญ่	บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด
คณะกรรมการบริษัท	1. นายสงกรานต์ อิสสระ 2. นายวรสิทธิ์ อิสสระ 3. นายดิฐวัฒน์ อิสสระ 4. นางธีรารัตน์ ศรีเจริญวงศ์
คณะกรรมการลงชื่อผูกพัน	กรรมการสองคนลงชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท
วัตถุประสงค์	บริหารจัดการโรงแรม

ความสัมพันธ์ของผู้เช่าทรัพย์สินหลักกับกองทรัสต์

แม้ว่า บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ (“ผู้เช่า”) มีความเกี่ยวข้องกับ บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เนื่องจาก ผู้เช่าและผู้จัดการกองทรัสต์มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทั้งทางตรงและทางอ้อมรายเดียวกัน คือ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) แต่อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ มีกลไกและมาตรการในการคัดเลือกผู้เช่าทรัพย์สิน

โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหุ้นรายละเอียดย่อย เป็นสำคัญ และการกำหนดค่าเช่าและเงื่อนไขเกี่ยวกับค่าเช่าเป็นทางการค้าปกติ (arm's length transaction)

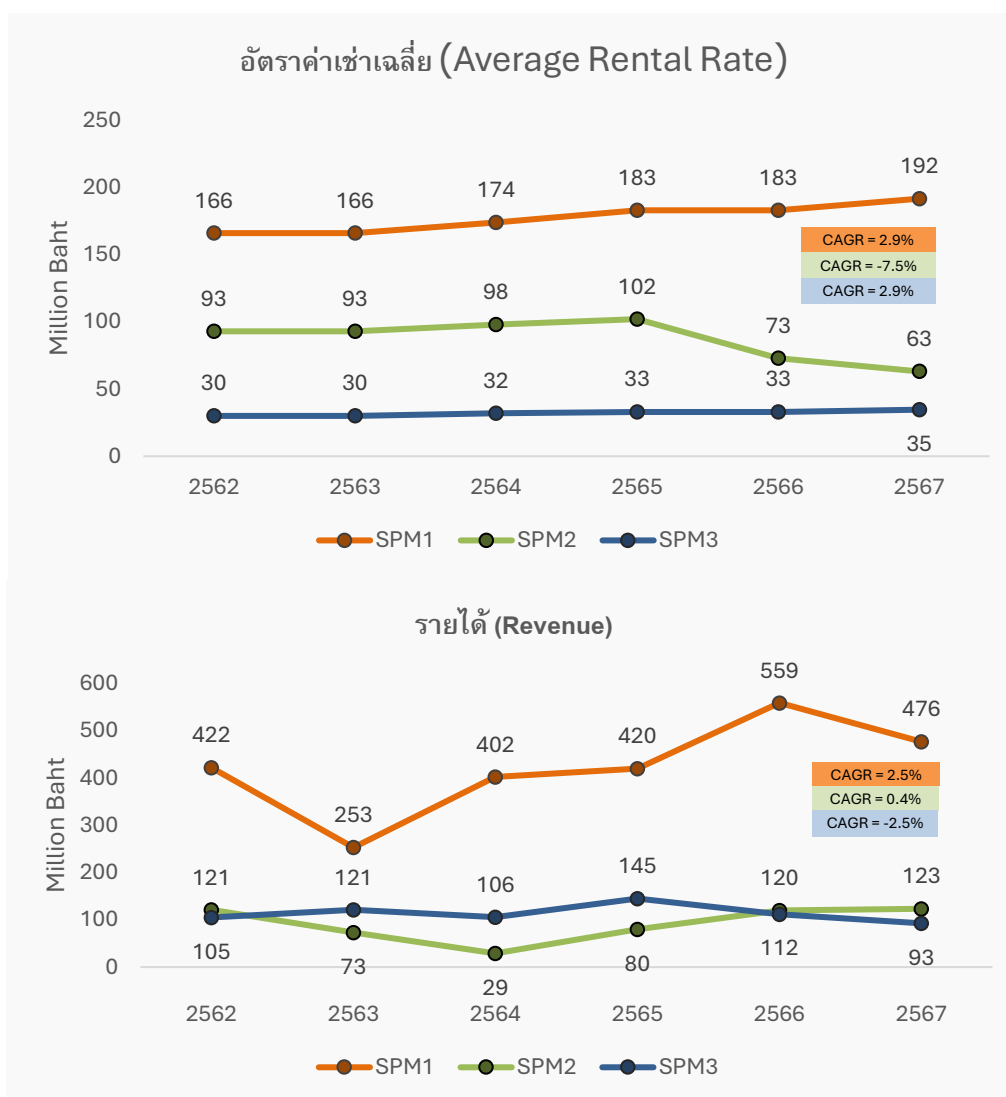
2.5.4 การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

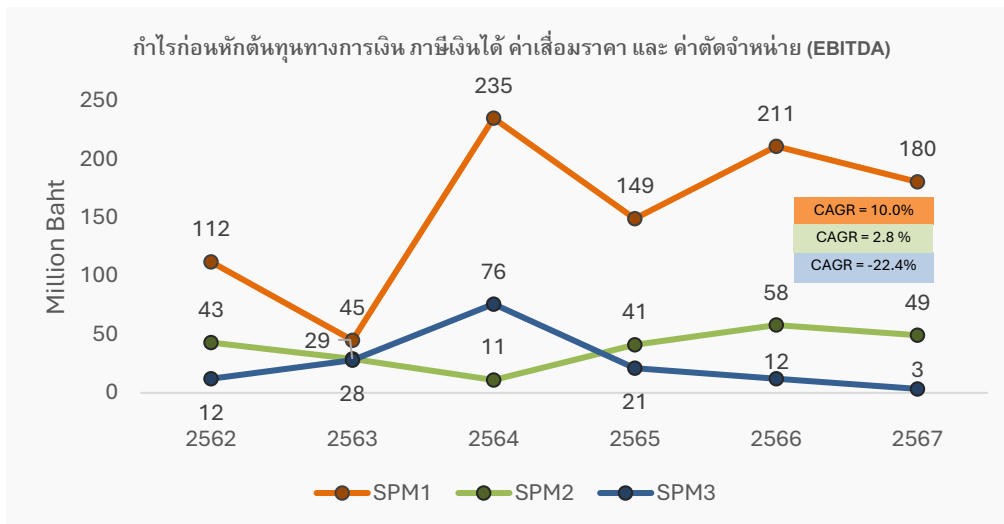
- ไม่มี -

2.5.5 ผลการดำเนินงานทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

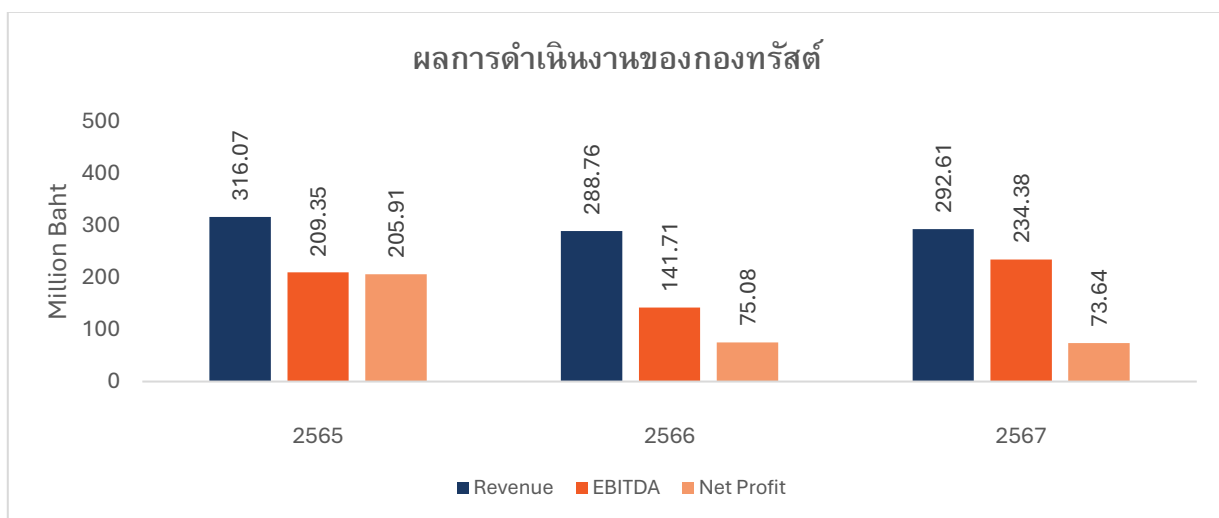
2.5.5.1 ผลการดำเนินงานของผู้เช่าหลัก

ผลการดำเนินงานของผู้เช่าหลักของกองทรัสต์ บริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด (SPM) แบบแยกตามประเภททรัพย์สินที่ลงทุน มีรายละเอียดดังนี้





2.5.5.2 ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์



2.5.6 การรับประกันรายได้

ระยะเวลา 5 ปีนับแต่วันที่ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“SPM”) เช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรม ศรีพันวา (“SPWPF”) ได้เข้าลงทุนครั้งแรก บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (“CIR”) ตกลงรับประกันรายได้ค่าเช่าคงที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการที่กองทุนรวม SPWPF ทำร่วมกับ CIR รวมถึง บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“CID”) ได้ตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่ที่รับประกันโดย CIR เฉพาะส่วนที่ขาดตามสัญญาเช่า ในกรณีที่ CIR ไม่สามารถชำระค่าเช่าคงที่ซึ่ง CIR รับประกันได้ตามสัญญาเช่า เพื่อชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 21 กันยายน 2561 การรับประกันรายได้ค่าเช่าช่วงแรกได้สิ้นสุดลง เนื่องจาก พบว่า อรุณิกจาก ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก มีผลการดำเนินงานเกินกว่าค่าเช่าในปีที่ 5 ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ (แปลงสภาพมาจาก SPWPF) ทำให้สัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์ กับ CIR ในข้อ 5. และสัญญาตกลงชำระค่าเช่าส่วนที่ขาด ระหว่างกองทรัสต์ กับ CID ได้สิ้นสุดลง และในปัจจุบัน ไม่มีการรับประกันรายได้แต่อย่างใด

2.6 การกู้ยืมเงิน

2.6.1 การกู้ยืมเงินและข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์

ในอนาคตกองทรัสต์ SRIPANWA อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม รวมถึงก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA เพื่อนำเงินที่ได้มาลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ SRIPANWA เพิ่มเติม ปรับปรุงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นใดที่เป็นประโยชน์ในทางธุรกิจของกองทรัสต์ SRIPANWA ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม

2.6.2 วัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์ SRIPANWA สามารถกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม รวมถึงก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA เพื่อนำเงินที่ได้มาลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ SRIPANWA เพิ่มเติม ปรับปรุงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นใดที่เป็นประโยชน์ในทางธุรกิจของกองทรัสต์ SRIPANWA ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม

ในกรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA มีการกู้ยืมในอนาคต จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงิน หรือการก่อภาระผูกพันตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์ SRIPANWA จะดำเนินการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้แต่เฉพาะเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- 1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
- 2) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA
- 3) ดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ SRIPANWA หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิการเช่า ให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้า ที่เปลี่ยนแปลงไป
- 4) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ SRIPANWA หรือที่กองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SRIPANWA หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- 5) ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ SRIPANWA
- 6) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ SRIPANWA
- 7) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)
- 8) ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ SRIPANWA
- 9) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์ SRIPANWA และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

กรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจะกู้ยืมเงินเพื่อการดูแล ซ่อม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ SRIPANWA หรือที่กองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SRIPANWA ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าของกองทรัสต์ SRIPANWA ด้วย

2.6.3 วิธีการและข้อจำกัดในการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์ SRIPANWA อาจกำหนดวิธีการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA ได้โดยวิธีใดวิธีหนึ่งหรือหลายวิธีร่วมกันในขณะใดขณะหนึ่งซึ่งหมายความรวมถึงการออกตราสารหรือการเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน โดย (1) การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัทประกันภัยหรือบุคคลอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ SRIPANWA ได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และ (2) การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลใด ๆ หรือเข้าทำสัญญากู้หรือสัญญาอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่สามารถให้กู้ยืมได้โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใดหรือหลักเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพัน และมีหน้าที่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

โดยทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ SRIPANWA ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA หรืออาจมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ลงนามผูกพันกองทรัสต์ SRIPANWA ตามสัญญาข้างต้นแทนได้

ในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ ต่อกองทรัสต์ SRIPANWA จะต้องมียุทธวิธี ลักษณะและข้อจำกัดดังนี้

- 1) เป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ ทจ.49/2555
- 2) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 3) กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีดังต่อไปนี้
 - 3.1) การขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ หรือสถาบันการเงินอื่นที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่ง หรือหลักเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
 - 3.2) การออกตราสาร หรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม
- 4) สัดส่วนมูลค่าการกู้ยืมเงินจะต้องไม่เกินจากอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม
 - 4.1) ไม่สามารถกู้ยืมเงินได้เกินกว่า 35% ของมูลค่าทรัพย์สินรวม
 - 4.2) ไม่สามารถกู้ยืมเงินได้เกินกว่า 60% ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ยกเว้นในกรณีที่ในอนาคตกองทรัสต์มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (Rating) อยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) โดยจะต้องเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันกู้ยืมเงิน การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ หมายความว่ารวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่ารูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน
- 5) การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่าจะทำด้วยวิธีการใด ต้อง ไม่มี ลักษณะดังต่อไปนี้

- 5.1) มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (perpetual bond)
- 5.2) มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าลักษณะครบถ้วนดังนี้
 - (1) ให้สิทธิลูกหนี้ในการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (Callable) หรือให้สิทธิของทรัสต์ในการเรียกให้ลูกหนี้ชำระคืนก่อนครบกำหนด (Puttable)
 - (2) กำหนดดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนไว้อย่างแน่นอนหรือเป็นอัตราที่ผันแปรตามอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรืออัตราดอกเบี้ยอื่น
 - (3) ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนที่อ้างอิงกับปัจจัยอ้างอิงอื่นเพิ่มเติม
- 5.3) มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์
- 6) การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ดังต่อไปนี้
 - 6.1) การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์ฯ สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศ ทจ.49/2555 รวมทั้งประกาศอื่นๆที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฯ
 - 6.2) การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้นๆ
- 7) วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน

กองทรัสต์ฯ จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันดังต่อไปนี้

 - 7.1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพัน จากนั้น นำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป
 - 7.2) ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ฯ ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพัน เหนือทรัพย์สิน หรือมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ลงนามผูกพันกองทรัสต์ฯ ตามสัญญาดังกล่าวแทน
 - 7.3) กรณีที่กองทรัสต์ ต้องจัดหาหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงิน ในการกู้ยืมเงินดังกล่าว กองทรัสต์ฯ ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - 7.4) กรณีที่กองทรัสต์ กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุง หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ หรือต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ฯ หรือที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาด้วย
- 8) การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของทรัสต์
 - 8.1) กองทรัสต์ฯ อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงิน หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ หรือทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ได้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. จะได้ประกาศกำหนดต่อไป

2.6.4 มูลค่าการกู้ยืม

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA จะมีข้อจำกัดให้สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA ต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ดังนี้

- 1) ร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SRIPANWA (ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SRIPANWA)
- 2) ร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SRIPANWA ในกรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน (ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SRIPANWA)

การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ ให้ความหมายรวมถึง การออกตราสาร หรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญา ไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

2.6.5 การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA

การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA ดังต่อไปนี้

- 1) การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์ SRIPANWA สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA ไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้กู้ยืมตามสัญญานี้
- 2) การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์ หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

2.6.6 สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงินและรายละเอียดการวางหลักประกันการกู้ยืมเงิน

ผู้ให้กู้	หุ้นกู้ (SPWRT268A)	วงเงินกู้ ธนาคารพาณิชย์
ผู้กู้	ทรัสต์ที่กระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา	ทรัสต์ที่กระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
วงเงินกู้	574.7 ล้านบาท	300 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราคงที่ต่อไป	MLR อัตราที่กำหนดในสัญญาเงินกู้
อายุสัญญาเงินกู้	3 ปี	2 ปี 8 เดือน

ผู้ให้กู้	หุ้นกู้ (SPWRT268A)	วงเงินกู้ ธนาคารพาณิชย์
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ (วันเริ่มต้น และวันสิ้นสุดของการกู้ยืม)	10 สิงหาคม 2566 - 10 สิงหาคม 2569	22 ธันวาคม 2566 - 22 สิงหาคม 2569
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นครั้งเดียวทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดอายุสัญญา วันที่ 10 สิงหาคม 2569	ชำระคืนเงินต้นเป็นรายไตรมาส (รวม 11 งวด) ภายในวันทำการสุดท้ายของเดือน มี.ค. มิ.ย. ก.ย. และ ธ.ค. ของทุกปี 1. งวดที่ 1-4 ชำระงวดละ 22 ล้านบาท 2. งวดที่ 5-8 ชำระงวดละ 25 ล้านบาท 3. งวดที่ 9-10 ชำระงวดละ 37 ล้านบาท 4. งวดสุดท้าย ชำระส่วนที่เหลือทั้งหมด
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายไตรมาส	ชำระรายเดือน
จำนวนเงินกู้ยืมคงเหลือ ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี	574.7 ล้านบาท	212 ล้านบาท
หลักประกันการกู้ยืม	โครงการโรงแรมส่วนที่ 2 และบ้านพักตากอากาศ X29 (ที่ดิน น.ส. 3 ก เลขที่ 349 , 1979) รวม 2 แปลง เนื้อที่รวม 6-0-50.6 ไร่ ซึ่งตั้งอยู่ตำบลวิเชียร อำเภอมะนัง จังหวัดภูเก็ต พร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินดังกล่าวที่มีอยู่ในขณะนี้	ที่ดิน น.ส. 3 ก เลขที่ 321, 350, 1725, 1726, 1727, 1731, 1771, 1773, 1827, 1828, 1829, 1858, 1860, 1864, 1888 และ 1915 รวม 16 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 21 ไร่ 2 งาน 55 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ตำบลวิเชียร อำเภอมะนัง จังหวัดภูเก็ต พร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินดังกล่าวที่มีอยู่ในขณะนี้
สัดส่วนการกู้ยืมเงิน	หุ้นกู้ = 574.7 ล้านบาท	วงเงินกู้ = 300 ล้านบาท
จำนวนเงินกู้ยืมคงเหลือ ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี	574.7 ล้านบาท	212 ล้านบาท
สัดส่วนจำนวนเงินกู้ยืมคงเหลือ ต่อสินทรัพย์รวม	12.97%	7.10%

หมายเหตุ มูลค่าสินทรัพย์รวม (TAV) ณ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 4,221,108,562 บาท

ทั้งนี้ ระดับหนี้สินของกองทรัสต์ SRIPANWA จะไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SRIPANWA ซึ่งยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม

2.6.7 การให้เงินกู้ยืมหรือค้ำประกันให้กับบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

- ไม่มี -

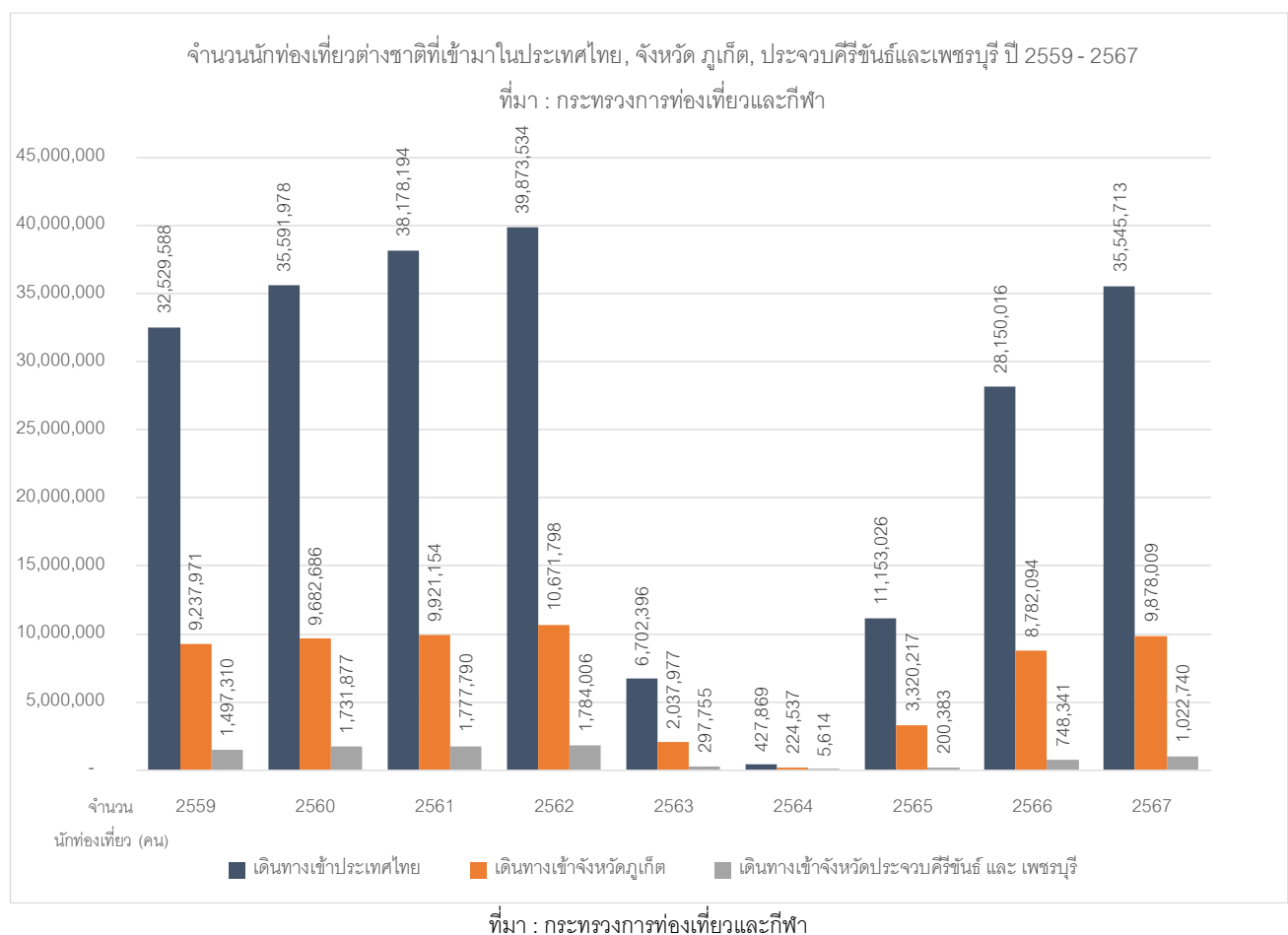
2.6.8 การสำรองเงินเพื่อการชำระหนี้

กองทรัสต์ SRIPANWA มีภาระต้องชำระคืนเงินตามภาระผูกพันจากการกู้ยืม ผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณาเงินสำรองเงินเพื่อชำระหนี้ตามภาระผูกพันจากการกู้ยืมที่จะครบกำหนดในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้นอย่างเหมาะสม โดยในปี 2567 ได้มีการสำรองเพื่อชำระหนี้ จำนวน 88 ล้านบาท และได้ชำระหนี้ดังกล่าวคืนแล้ว โดย ณ 31 ธันวาคม 2567 สำหรับการชำระหนี้ในปี 2568 มีการสำรองเงินดังกล่าวเพื่อการชำระหนี้จำนวนประมาณ 100 ล้านบาท

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

3.1 สภาวะสถานการณ์ท่องเที่ยวในประเทศไทย

3.1.1 สถานการณ์ท่องเที่ยวในประเทศไทยปี 2567



สรุปสถานการณ์ท่องเที่ยวในประเทศไทย จากรายงานกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา ระบุว่าจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่เดินทางมายังประเทศไทยในปี พ.ศ.2567 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 35 ล้านคน เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2566 คิดเป็น 26.27%

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SRIPANWA)

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2567 (แบบ 56-REIT1)

ส่วนที่ 2 หน้าที่ 75

โดยในปี 2567 นี้ สร้างรายได้ 1.67 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้น 34% เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว ส่วนนักท่องเที่ยวชาวไทย 198.69 ล้านคน-ครั้ง สร้างรายได้ 9.5 แสนล้านบาท หนูนรายได้รวมตลาดใน และต่างประเทศ 2.62 ล้านล้านบาท พลาดเป้า 3 ล้านล้านบาท โดยในปี 2567 นักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้ามายังจังหวัดภูเก็ต จำนวน 9.87 ล้านคน คิดเป็น 27.78% ส่วนจังหวัดประจวบคีรีขันธ์และจังหวัด เพชรบุรี จำนวน 1.02 ล้านคน คิดเป็น 2.88%



ภาพแสดง สรุปเปรียบเทียบสถานการณ์ท่องเที่ยวปี 2566 - 2567

ที่มา : กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

สำหรับนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศไทย ทะลุเป้าหมายที่ทางการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) ได้ตั้งไว้ใน ปี 2567 โดยนักท่องเที่ยวต่างชาติ 10 อันดับแรก ได้แก่ จีน มาเลเซีย อินเดีย เกาหลีใต้ รัสเซีย ลาว ไต้หวัน ญี่ปุ่น สหรัฐอเมริกา สิงคโปร์ แต่ภาคการเติบโตยังคงมาจากนักท่องเที่ยวจากภูมิภาคยุโรปเป็นหลัก ส่วนหนึ่งเป็นผลจากสายการบินยุโรปมีขยายเส้นทาง การบินตรง และเพิ่มความถี่เที่ยวบิน นอกจากนี้ ในภาพรวมของนักท่องเที่ยวตลาดระยะไกลยังมีแนวโน้มที่จะสร้าง New High โดยเฉพาะจากตลาดตะวันออกกลางที่มีกำลังซื้อสูง ความสำเร็จในการบรรลุเป้าหมายจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2567 เกิดจากมาตรการของรัฐบาลในการยกเว้นการตรวจลงตราให้นักท่องเที่ยวต่างชาติ 93 ประเทศให้สามารถพำนักในประเทศไทย ไม่เกิน 60 วัน และการยกเว้นการยื่นแบบรายการ ตม. 6 ของ 16 ด้านชายแดนทางบกและทางน้ำที่ช่วยอำนวยความสะดวกในการ เดินทาง (Ease of Traveling) ให้กับนักท่องเที่ยว รวมถึงการดำเนินกลยุทธ์ Airline Focus ของ ททท. ในการส่งเสริม ผลักดัน และ ร่วมมือกับสายการบินระหว่างประเทศให้กลับมาเปิดให้บริการเส้นทางบินเดิม เพิ่มความถี่เที่ยวบิน รวมถึงขยายเส้นทางบินใหม่ทั้ง จากเมืองหลักและเมืองรองในต่างประเทศสู่จุดหมายปลายทางในประเทศไทย ทำให้ความถี่ที่สายการบินที่เข้าประเทศไทยในปี 2567 มีจำนวนรวม 47 ล้านที่นั่ง เพิ่มขึ้นร้อยละ 26 เมื่อเทียบกับปี 2566 โดยเฉพาะในช่วงเดือนธันวาคม ซึ่งอยู่ในช่วงไฮซีซั่นของ การท่องเที่ยว สายการบินระหว่างประเทศมีการเปิดเส้นทางบินใหม่เข้าประเทศไทยรวม 311 เที่ยวบิน คิดเป็นจำนวนที่นั่งสายการ บินเพิ่มขึ้นกว่า 70,000 ที่นั่ง นอกจากนี้ ทางรัฐบาลมีนโยบายยกเลิกร้านค้าปลอดอากรขาเข้า (Duty Free) ตามท่าอากาศยานที่ ขยายสินค้าปลอดภาษีให้แก่ผู้เดินทางเข้ามาในประเทศ ทั้งนี้ มีเป้าหมายว่านักท่องเที่ยวต่างชาติจะมีการเพิ่มการใช้จ่ายใช้สอยและ บริโภคสินค้าในประเทศกระจายกว้างขวางมากขึ้น¹

¹ ที่มา : กรุงเทพธุรกิจ <https://www.bangkokbiznews.com/business/business/1159893>



ภาพแสดงกราฟเปรียบเทียบจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าไทย 2562, 2566, 2567

ที่มา: กองเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา (mots.go.th)

10 อันดับแรกของตลาดนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศไทยสูงสุดตลอดปี 2567 ได้แก่

1. จีน	6,733,162 คน	6. ลาว	1,124,202 คน
2. มาเลเซีย	4,952,078 คน	7. ไต้หวัน	1,089,910 คน
3. อินเดีย	2,129,149 คน	8. ญี่ปุ่น	1,050,904 คน
4. เกาหลีใต้	1,868,945 คน	9. สหรัฐ	1,030,733 คน
5. รัสเซีย	1,745,327 คน	10. สิงคโปร์	1,009,640 คน

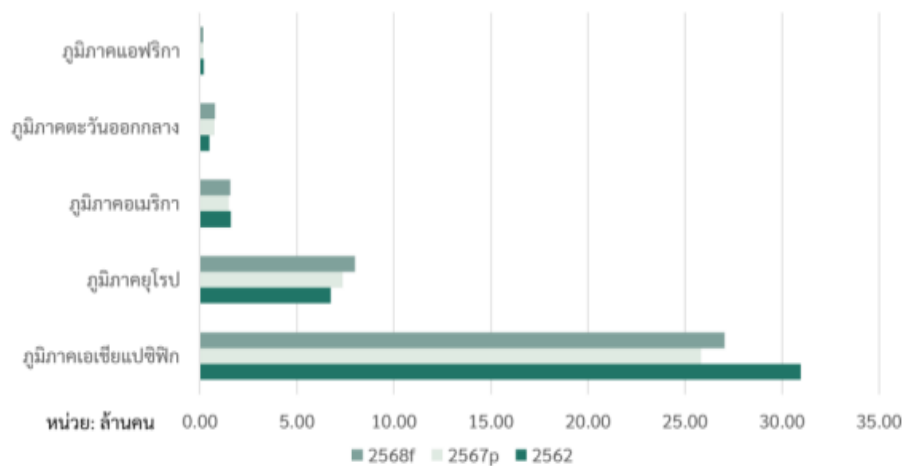
5 อันดับแรกของจุดหมายปลายทางในไทยที่นักท่องเที่ยวไทยเดินทางไปสูงสุด ปี 2567 ได้แก่

1. กรุงเทพฯ	30.80 ล้านคน
2. ชลบุรี	15.51 ล้านคน
3. กาญจนบุรี	14.70 ล้านคน
4. ประจวบคีรีขันธ์	10.83 ล้านคน
5. เพชรบุรี	10.72 ล้านคน

5 อันดับแรกของจังหวัดที่มีรายได้ “ไทยเที่ยวไทย” สูงสุด ได้แก่

1. กรุงเทพฯ	173,181 ล้านบาท
2. ชลบุรี	103,987 ล้านบาท
3. เชียงใหม่	60,783 ล้านบาท
4. ประจวบคีรีขันธ์	43,066 ล้านบาท
5. เชียงราย	38,493 ล้านบาท

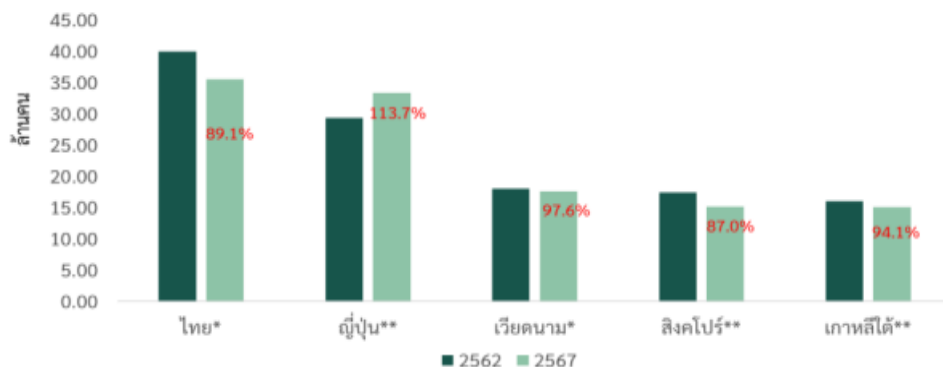
ประมาณการการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวต่างชาติเที่ยวไทยในปี 2568 จำแนกตามภูมิภาค



ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา ประมาณการปี 2568 โดย ศูนย์วิจัยกสิกรไทย

ภาพแสดง ประมาณการการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวต่างชาติเที่ยวไทย ปี 2568 จำแนกตามภูมิภาค

การฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวต่างชาติเที่ยวไทยและประเทศในเอเชียปี 2567 เทียบกับปี 2562 (ก่อนการระบาดของโรคโควิด)



ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา, JNTO, Vietnam tourism, STAN, Visitkorea (datalab)

หมายเหตุ * ข้อมูลเปรียบเทียบตัวเลข 12 เดือน ปี 2562 และ 2567

** ข้อมูลเปรียบเทียบตัวเลข 11 เดือน ปี 2562 และ 2567

% คือ สัดส่วนสะท้อนการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวต่างชาติเที่ยวไทยและประเทศอื่นๆในเอเชียในปี 2567 เมื่อเทียบกับปี 2562

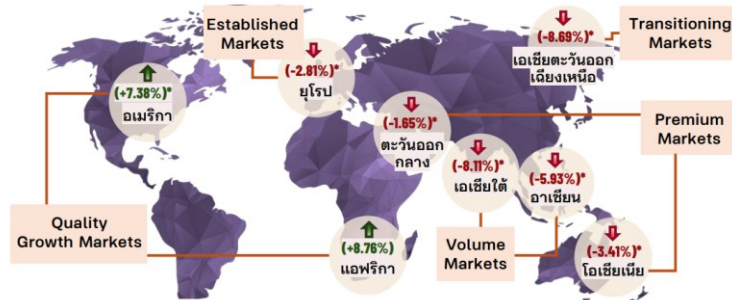
ภาพแสดง การฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวต่างชาติเที่ยวไทยและประเทศในแถบเอเชียในปี 2567 เทียบกับปี 2562

ข้อมูลจากศูนย์วิจัยกสิกรไทย เผยว่า สถานการณ์การฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวต่างชาติเที่ยวไทย แยกตามภูมิภาค โดยอ้างอิงจากข้อมูลของปี 2567 มองว่าแนวโน้มในปี 2568 ภูมิภาคยุโรปจะเข้ามาในไทยเพิ่มขึ้นจากเดิม ในขณะที่ภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกถึงแม้จะฟื้นตัว แต่ยังไม่กลับมาเท่าเดิม เนื่องจากตลาดนักท่องเที่ยวจีนจะยังไม่กลับมา เนื่องจากภาพลักษณ์ความปลอดภัยด้านการท่องเที่ยวจากกรณีข่าวดังที่เกิดขึ้นจากนักแสดงจีนในช่วงต้นปี 2567 ทำให้นักท่องเที่ยวจีนมีการยกเลิกการเดินทางมาเที่ยวไทย

ส่วนการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวเมื่อเปรียบเทียบกับประเทศในเอเชีย ปี 2567 กับปี 2562 (ก่อนการแพร่ระบาดของโควิด) จะเห็นได้ว่า แม้ประเทศไทยจะมีการฟื้นตัวอยู่ในระดับสูง แต่นักท่องเที่ยวต่างชาติในหลายประเทศ เช่น เวียดนาม เกาหลีใต้ โดยเฉพาะญี่ปุ่น ก็มีอัตราเติบโตเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 ที่สูงกว่าไทยเช่นกัน เนื่องจากเทรนด์นักท่องเที่ยวสนใจไปท่องเที่ยวใน

จุดหมายปลายทางใหม่ๆ และแต่ละประเทศก็ล้วนแข่งขันกันดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้าประเทศตัวเอง ผ่านมาตรการวีซ่าฟรี จึงเป็นปัจจัยที่ท้าทายต่อความสามารถแข่งขันของไทย ซึ่งสะท้อนจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในหลายประเทศในเอเชียที่ฟื้นตัวดี โดยเฉพาะญี่ปุ่น

สำหรับทิศทางค่าเงินที่ผันผวนอาจส่งผลกระทบต่อตลาดนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2568 แม้ค่าเงินบาทมีแนวโน้มอ่อนค่ากว่าปี 2567 ซึ่งเอื้อต่อการท่องเที่ยวไทย แต่ยังคงพิจารณาการเปรียบเทียบอัตราแลกเปลี่ยนกับสกุลเงินหลักในแต่ละตลาด และค่าเงินของจุดหมายปลายทางท่องเที่ยวอื่นด้วย



*หมายเหตุ: การเปลี่ยนแปลงของสัดส่วนนักท่องเที่ยวแต่ละกลุ่ม เปรียบเทียบระหว่างปี 2566 และปี 2567

ภาพแสดง การเปรียบเทียบค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อคนต่อทริปของนักท่องเที่ยวจำแนกตามภูมิภาค ระหว่างปี 2566-2567

ที่มา : ศูนย์วิจัยด้านตลาดการท่องเที่ยว การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

ตลาดนักท่องเที่ยวทั่วโลกมีการเปลี่ยนแปลงที่น่าสนใจ โดยสามารถแบ่งออกเป็น 5 กลุ่มหลัก ตามลักษณะของพฤติกรรมค่าใช้จ่ายและโอกาสในการเติบโต ดังนี้

1) Premium Markets (ตะวันออกกลาง & โอเชียเนีย)

กลุ่มตลาดระดับบนที่ยังคงรักษาการใช้จ่ายต่อหัวในระดับสูง แม้ว่าจะมีการปรับตัวลดลงเล็กน้อย โดยตะวันออกกลางลดลง 1.65% และโอเชียเนียลดลง 3.41% อย่างไรก็ตาม ตลาดกลุ่มนี้ยังคงมีเสถียรภาพสูงและสามารถรักษากำลังซื้อของนักท่องเที่ยวไว้ได้ ซึ่งสะท้อนถึงพฤติกรรมของนักท่องเที่ยวกลุ่มพรีเมียมที่ให้ความสำคัญกับคุณภาพและประสบการณ์การเดินทาง

2) Quality Growth Markets (อเมริกา & แอฟริกา)

ตลาดที่มีการเติบโตของการใช้จ่ายนักท่องเที่ยวอย่างโดดเด่น โดยอเมริกาเพิ่มขึ้น 7.38% และแอฟริกาเพิ่มขึ้น 8.76% การเติบโตนี้แสดงให้เห็นถึงศักยภาพของตลาดที่กำลังขยายตัว โดยเฉพาะกลุ่มนักท่องเที่ยวคุณภาพที่มีกำลังซื้อสูงขึ้น ซึ่งสร้างโอกาสให้กับภาคธุรกิจท่องเที่ยวที่ต้องการขยายฐานลูกค้าและพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่ตอบโจทย์กลุ่มเป้าหมาย

3) Established Markets (ยุโรป)

ตลาดที่มีความมั่นคงและมีเสถียรภาพ แม้จะเผชิญกับการลดลงของการใช้จ่ายนักท่องเที่ยว 2.81% แต่ยังสามารถรักษาสมาดุลระหว่างปริมาณนักท่องเที่ยวและคุณภาพการใช้จ่ายได้เป็นอย่างดี ตลาดยุโรปถือเป็นหนึ่งในตลาดที่มีการพัฒนาอย่างต่อเนื่องและยังคงเป็นจุดหมายปลายทางสำคัญของนักท่องเที่ยวจากทั่วโลก

4) Volume Markets (อาเซียน & เอเชียใต้)

ตลาดที่มีจำนวนการเดินทางสูง โดยเฉพาะจากกลุ่มนักท่องเที่ยวระดับกลางและล่างที่ให้ความสำคัญกับความคุ้มค่า แม้ว่าการใช้จ่ายต่อคนจะลดลง 5.93% ในอาเซียน และ 8.11% ในเอเชียใต้ แต่ตลาดกลุ่มนี้ยังคงเป็นฐานหลักของอุตสาหกรรมท่องเที่ยว ด้วยจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางสูง และยังมีแนวโน้มเติบโตต่อไปในอนาคต

5) Transitioning Market (เอเชียตะวันออกเฉียงเหนือ)

ตลาดที่อยู่ในช่วงเปลี่ยนผ่าน โดยการใช้จ่ายนักท่องเที่ยวลดลง 8.69% แต่มีการเปลี่ยนแปลงเชิงโครงสร้างที่สำคัญ คือ การเพิ่มขึ้นของกลุ่มนักท่องเที่ยวรุ่นใหม่ที่มีพฤติกรรมการเดินทางที่แตกต่างจากเดิม เช่น ให้ความสำคัญกับประสบการณ์ที่มีเอกลักษณ์ เทคโนโลยี และความยั่งยืนมากขึ้น แนวโน้มนี้เป็นโอกาสสำคัญสำหรับธุรกิจที่ต้องการพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการที่สอดคล้องกับความต้องการของคนรุ่นใหม่

ทั้งนี้ความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจโลกและปัญหาภูมิศาสตร์การเมือง มีผลต่อกำลังซื้อและการตัดสินใจเดินทางของนักท่องเที่ยว ทิศทางการเติบโตของเศรษฐกิจโลกยังมีปัจจัยเสี่ยง จากนโยบายเศรษฐกิจและการค้าของสหรัฐฯ การฟื้นตัวของเศรษฐกิจจีน สงครามระหว่าง รัสเซียและยูเครน รวมถึงในตะวันออกกลางที่ยังไม่ยุติ ปัจจัยเหล่านี้ล้วนมีอิทธิพลต่อความต้องการด้านการท่องเที่ยว

สรุปสถานการณ์ท่องเที่ยวตลาดในประเทศ ปี 2567

สำหรับสถานการณ์ท่องเที่ยวตลาดในประเทศ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวนผู้เยี่ยมเยือนชาวไทยสะสม 200 ล้านคน/ครั้ง ขยายตัวร้อยละ 6.555 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา และ ผู้เยี่ยมเยือนชาวไทย 5 อันดับแรก ได้แก่ กรุงเทพมหานคร ชลบุรี กาญจนบุรี ประจวบคีรีขันธ์ และเพชรบุรี ตามลำดับ ก่อให้เกิด รายได้จากผู้เยี่ยมเยือนชาวไทยสะสม 1.11 ล้านล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 12.63 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา และ รายได้จากผู้เยี่ยมเยือนชาวไทย 5 อันดับแรก ได้แก่ กรุงเทพมหานคร ชลบุรี เชียงใหม่ ประจวบคีรีขันธ์ และเชียงราย ตามลำดับ โดยสรุปสถานการณ์ท่องเที่ยวเป็นรายไตรมาสได้ ดังนี้

1) สถานการณ์การท่องเที่ยวตลาดในประเทศเดือนมกราคม-มีนาคม 2567

มีการเติบโตเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา โดยมีจำนวนผู้เยี่ยมเยือนชาวไทย 41.18 ล้านคน/ครั้ง เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 และมีรายได้ทางการท่องเที่ยว 228,100 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8 เนื่องจากเป็นฤดูท่องเที่ยวและมีช่วงวันหยุดยาวต่อเนื่องอย่างวันสงกรานต์ปีเก่าต้อนรับปีใหม่ ส่งผลให้คนไทยออกเดินทางท่องเที่ยวหรือเดินทางกลับบ้าน รวมทั้งหลายพื้นที่ยังมีอากาศที่หนาวเย็นเหมาะกับการท่องเที่ยวพักผ่อน จึงเป็นแรงกระตุ้นให้คนไทยออกเดินทางท่องเที่ยว ผนวกกับปัจจัยสนับสนุนจากภาครัฐและเอกชนดังนี้

- 1.1) กิจกรรม Amazing Thailand Countdown 2024 ถือเป็นไฮไลท์ของกิจกรรมส่งเสริมการท่องเที่ยวปีใหม่ในหลายพื้นที่ที่ ททท. ดำเนินการจัดกิจกรรมและสนับสนุน อาทิ กรุงเทพมหานคร นครราชสีมา เชียงใหม่ ขอนแก่น นครพนม ภูเก็ต สงขลา ประจวบคีรีขันธ์
- 1.2) กิจกรรมส่งเสริมทางการตลาดจาก ททท. และพันธมิตร อาทิ โครงการเที่ยวได้ทุกวัน 365 วัน มหัศจรรย์เมืองไทย, เทศกาลตรุษจีนในเมืองหลักและเมืองรอง, การส่งเสริมกิจกรรมช้อปปิ้ง 5F Soft Power ผ่านงานเทศกาลประเพณี อาหารถิ่นและอาหาร Michelin, การส่งเสริมเส้นทางท่องเที่ยวสายบุญ สายมู เสริมดวงปีมะโรง 2567 ด้วยการร่วมมือกับสายการบินภายในประเทศอย่าง AirAsia
- 1.3) การเพิ่มจำนวนเที่ยวบินของสายการบินภายในประเทศ เพื่อเชื่อมโยงการเดินทางข้ามภูมิภาค อาทิ สายการบิน Thai Vietjet เส้นทางเชียงใหม่-ภูเก็ต สายการบิน AirAsia เส้นทางอุดรธานี-ภูเก็ต
- 1.4) มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจในประเทศอย่าง “Easy E-Receipt” นอกจากจะส่งเสริมให้คนไทยเกิดการใช้จ่ายสินค้าและบริการเพิ่มขึ้นแล้ว ยังช่วยกระตุ้นให้เกิดการใช้จ่ายเพื่อการท่องเที่ยวได้อีกทางหนึ่ง โดยประชาชนสามารถนำค่าอาหารในโรงแรม ค่าซื้อแพ็คเกจทัวร์ท่องเที่ยวในประเทศ และค่าที่พักโรงแรม/ค่าบริการ

นำเที่ยว ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม - 15 กุมภาพันธ์ 2567 มาหักลดหย่อนภาษีในปีภาษี 2567 ได้ตามจำนวนที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน 50,000 บาท ซึ่งส่วนใหญ่จะกระจุกตัวอยู่ในจังหวัดท่องเที่ยวหลัก

- 1.5) กระแสเที่ยวตามรอย “คัลแลนกับพี่จอง” ยูทูบเบอร์สายท่องเที่ยวชาวเกาหลีใต้ที่มีผู้ติดตามกว่า 1 ล้านคน กำลังได้รับความสนใจจากแฟน ๆ ชาวไทย ส่งผลให้เกิดการเดินทางท่องเที่ยวตามรอย 2 หนุม่ ทั้งในพื้นที่ท่องเที่ยวอุทยานแห่งชาติและแหล่งท่องเที่ยวต่าง ๆ มากขึ้น

ซึ่งจากปัจจัยดังกล่าวช่วยกระตุ้นให้สถานการณ์ท่องเที่ยวในประเทศมีแนวโน้มการเติบโตที่ดี แต่เป็นการเติบโตด้านจำนวนการเดินทางมากกว่ารายได้ทางการท่องเที่ยว เพราะพฤติกรรมการใช้จ่ายที่ลดลงจากผลภาวะเศรษฐกิจในประเทศ ค่าครองชีพและหนี้ครัวเรือนที่สูงขึ้น ทำให้คนไทยปรับลดจำนวนวันท่องเที่ยวให้น้อยลงและเน้นเที่ยวระยะใกล้เพิ่มขึ้น อีกทั้งคนไทยมีแนวโน้มเที่ยวเมืองรองที่มีค่าใช้จ่ายถูกกว่าเมืองหลักเพิ่มมากขึ้น อาทิ นครนายก ราชบุรี นครศรีธรรมราช ที่มีอัตราการเติบโตของจำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนชาวไทยเพิ่มสูง 40% นอกจากนี้ คนไทยที่มีรายได้ประจำมั่นคงและกลุ่มที่มีรายได้สูงเลือกที่จะออกเดินทางท่องเที่ยวต่างประเทศ เนื่องจากมีพฤติกรรมชื่นชอบเที่ยวต่างประเทศเป็นทุนเดิม กอปรกับจังหวัดท่องเที่ยวหลักอย่างภูเก็ต เกาะสมุย มีค่าใช้จ่ายท่องเที่ยวใกล้เคียงกับการเที่ยวต่างประเทศในแถบเอเชีย อีกทั้งได้รับแรงหนุนจากสายการบินที่ร่วมกันจัดทำโปรโมชั่นราคาบัตรโดยสารเส้นทางที่เป็นจุดหมายปลายทางยอดนิยม อาทิ ญี่ปุ่น จีน ไต้หวัน สิงคโปร์ เวียดนาม และชิลีนี้ รวมทั้งองค์การส่งเสริมการท่องเที่ยวของประเทศต่าง ๆ ได้ร่วมออกบูธจำหน่ายแพ็คเกจท่องเที่ยวในงานเที่ยวทั่วไทย ไปทั่วโลก ครั้งที่ 29 (Thai International Travel Fair 2024) ที่กรุงเทพมหานคร ยิ่งเป็นข้อมูลให้เห็นความคุ้มค่ามากกว่า ส่งผลให้กลุ่มที่มีกำลังซื้อกลุ่มนี้เลือกออกเที่ยวต่างประเทศ ซึ่งถือเป็นปัจจัยหนึ่งที่ส่งผลกระทบต่อภาพรวมรายได้ทางการท่องเที่ยวในประเทศ

- 2) สถานการณ์ท่องเที่ยวตลาดในประเทศ เดือนเมษายน-มิถุนายน 2567

มีการเติบโตเพิ่มขึ้นสูงเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา โดยมีจำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนชาวไทย 47.51 ล้านคน/ครั้ง เพิ่มขึ้นร้อยละ 12 และมีรายได้ทางการท่องเที่ยว 239,769 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14 เนื่องจากมีปัจจัยสนับสนุนมาจากช่วงปิดภาคเรียนฤดูร้อนที่ผู้ปกครองนิยมพาลูกหลานออกเดินทางท่องเที่ยว และการมีวันหยุดยาวต่อเนื่องหลายช่วง ได้แก่ วันหยุดเทศกาลสงกรานต์ วันหยุดวันวิสาขบูชาและวันเฉลิมพระชนมพรรษาสมเด็จพระบรมราชินี โดยเฉพาะวันหยุดยาวเทศกาลสงกรานต์จัดเป็นช่วงเวลาที่บรรยากาศท่องเที่ยวในประเทศมีความคึกคักมาก เพราะปีนี้รัฐบาลมีนโยบายส่งเสริมการท่องเที่ยวช่วงเทศกาลสงกรานต์ ภายหลัง UNESCO มอบประกาศนียบัตรรับรองประเพณีสงกรานต์ไทยขึ้นเป็นมรดกภูมิปัญญาทางวัฒนธรรมที่จับต้องไม่ได้ของมนุษยชาติ (Representative List of the Intangible Cultural Heritage of Humanity) โดยส่งเสริมให้มีการทยอยจัดงานสงกรานต์ ระหว่างวันที่ 1-21 เมษายน 2567 (จำนวน 21 วัน) ภายใต้โครงการ Maha Songkran World Water Festival เย็นทั่วหล้า มหาสงกรานต์ 2567 ในพื้นที่จังหวัดต่าง ๆ ทั่วประเทศ เพื่อร่วมอนุรักษ์และสืบทอดประเพณีอันงดงามของไทย พร้อมกับส่งเสริมการท่องเที่ยวและกระจายรายได้สู่ชุมชน ส่งผลให้คนไทยเดินทางท่องเที่ยว ร่วมทำกิจกรรมและใช้จ่ายในช่วงสงกรานต์เพิ่มขึ้นสูงเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา สอดคล้องกับข้อมูลของ Google Trends พบว่า คนไทยมีการพูดถึง “สงกรานต์” ในสัดส่วนค่อนข้างสูงโดยเฉพาะในพื้นที่เชียงใหม่ กรุงเทพมหานคร ขอนแก่น และภูเก็ต ขณะเดียวกันช่วงปลายเดือนพฤษภาคม-มิถุนายนของประเทศไทยกำลังเข้าสู่ฤดูฝน นอกจากจะส่งผลให้แหล่งท่องเที่ยวธรรมชาติมีความสดชื่นเขียวชอุ่มแล้ว ยังช่วยลดปัญหาหมอกควันและฝุ่นละออง PM 2.5 ให้คลี่คลายลง

อยู่ในทิศทางที่ดีขึ้น โดยเฉพาะภาคเหนือและภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ทำให้บรรยากาศท่องเที่ยวใน 2 ภูมิภาคกลับมาคึกคักอีกครั้ง

นอกจากนี้ ยังได้รับแรงหนุนจากกิจกรรมส่งเสริมการตลาดจาก ททท. อาทิ

- 2.1) **แคมเปญ “สุขทันที ที่เที่ยวไทย”** ที่เชิญชวนคนไทยออกมาค้นหาความสุขแบบง่าย ๆ ได้ทุกวัน ผ่านการท่องเที่ยวที่แตกต่างอย่างหลากหลายในแต่ละภูมิภาค ครอบคลุมทั้งเมืองหลักและเมืองน่าเที่ยวหรือเมืองรอง เพื่อกระตุ้นให้เกิดการเดินทางตลอด 365 วัน
- 2.2) **กิจกรรม “สุขทันที..ที่เกี่ยวกับ Grab”** โดยใช้ Influencer พาเที่ยวแลนด์มาร์กใหม่แบบ Unseen ภายใต้คอนเซ็ปต์ “ชิม-มุ-ช้อป” เพื่อส่งเสริมการเดินทางท่องเที่ยวในเมืองน่าเที่ยวให้มีการขยายตัวดีขึ้น เช่น จันทบุรี ตราด แพร่ หนองคาย นครพนม ราชบุรี กำแพงเพชร ชุมพร ตรัง
- 2.3) นโยบาย IGNITE THAILAND TOURISM ผ่านการจัดกิจกรรมเกี่ยวกับ “Soft Power เสน่ห์ไทย ด้วย 5 Must Do in Thailand” อาทิ Amazing Thailand Travel Market กรุงเทพมหานคร, งานเปิดฤดูกาลผลไม้ภาคตะวันออก “อร่อยทุกไร่ ชิมไปทุกสวน”
- 2.4) **กิจกรรมกระตุ้นการเดินทางท่องเที่ยววันธรรมดาร่วมกับพันธมิตร** ได้แก่ Robinhood ภายใต้แคมเปญ “สุขทันทีที่เที่ยววันธรรมดากับโรบินฮู้ด” (15 พฤษภาคม - 31 สิงหาคม 2567) ต้อนรับช่วงฤดูฝนหรือ Green Season ด้วยการมอบส่วนลดการจองตั๋วเครื่องบินและโรงแรมในจังหวัดเมืองหลักและเมืองน่าเที่ยวที่เข้าร่วมโครงการ สูงสุด 25% และส่วนลดพิเศษทุกเดือนสูงถึง 1,400 บาท เพื่อส่งเสริมให้เกิดการเดินทางพักผ่อนในวันธรรมดา พร้อมกระตุ้นเศรษฐกิจช่วงฤดูฝนให้เติบโตขึ้น
- 2.5) **กิจกรรมท่องเที่ยวด้วยรถไฟไทยสไตล์ญี่ปุ่น KIHA 183** ในช่วงวันเสาร์และอาทิตย์ ตลอดเดือนพฤษภาคม 2567 ร่วมกับการรถไฟแห่งประเทศไทย (รฟท.) ภายใต้แนวคิด “ท่องเที่ยวไปตามสายลม” จัดโปรแกรมท่องเที่ยวเส้นทางจากกรุงเทพฯ ไปสุพรรณบุรี ชลบุรี ฉะเชิงเทรา และเพชรบุรี ส่งผลให้เกิดการเดินทางท่องเที่ยวและกระจายรายได้สู่พื้นที่

แม้ว่าสถานการณ์ท่องเที่ยวในประเทศจะมีการเติบโตที่ดี แต่เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจในประเทศที่ยังฟื้นตัวได้ไม่เต็มที่และหนี้ครัวเรือนที่สูง กอปรกับความผันผวนของราคารพลังงาน ทำให้คนไทยปรับเปลี่ยนพฤติกรรมการเดินทางท่องเที่ยวในประเทศให้เหมาะสมกับกำลังซื้อที่มี ส่งผลให้รายได้แม้จะขยายตัวเพิ่มขึ้นแต่ยังไม่กลับเข้าสู่ภาวะปกติก่อนเกิดวิกฤติโควิด-19 ขณะเดียวกัน กลุ่มคนไทยเที่ยวต่างประเทศยังมีความต้องการออกเดินทางท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นทุกช่วงวันหยุดยาวต่อเนื่อง ซึ่งจากบทความของธนาคารแห่งประเทศไทย ได้กล่าวถึงเทคนิคการออมเงินเพื่อไปเที่ยวต่างประเทศว่า กลุ่มคนที่มีรายได้น้อยถึงปานกลาง จะเก็บหอมรอมริบเพื่อไปเที่ยวต่างประเทศ ด้วยการลดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็นลง แต่สำหรับคนรายได้สูงที่มีเงินออมมากอยู่แล้ว ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจากการไปเที่ยวต่างประเทศแต่ละครั้งแทบไม่มีผลกระทบต่อการใช้จ่ายใช้สอยในชีวิตประจำวันเลย ดังนั้น “ไทยเที่ยวนอกที่เพิ่มขึ้นอาจส่งผลให้การใช้จ่ายในประเทศลดลง” เนื่องจากกลุ่มที่มีรายได้น้อยถึงปานกลางเป็นกลุ่มที่มีสัดส่วนถึง 90% ของประชากรไทยทั้งประเทศ ลดจำนวนการเดินทางและใช้จ่ายน้อยลงสำหรับการเที่ยวในประเทศ

3) สถานการณ์ท่องเที่ยวตลาดในประเทศ เดือนกรกฎาคม - กันยายน 2567

สถานการณ์การท่องเที่ยวตลาดในประเทศภาพรวมเดือนกรกฎาคม-กันยายน 2567 มีจำนวนผู้เยี่ยมเยือนชาวไทย 46.16 ล้านคน/ครั้ง เพิ่มขึ้นร้อยละ 2 และมีรายได้ทางการท่องเที่ยว 206,000 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2566 ปัจจัยสนับสนุนที่ส่งผลต่อการเดินทางท่องเที่ยว ได้แก่ วันหยุดยาวต่อเนื่อง

หลายช่วง กิจกรรมส่งเสริมการตลาดของ ททท. เพื่อกระตุ้นการท่องเที่ยวช่วง Green Season มาตราการภาษีจากรัฐบาล เพื่อส่งเสริมการเดินทางท่องเที่ยวเมืองน่าเที่ยว 55 จังหวัด

ปัจจัยที่เป็นอุปสรรคและส่งผลกระทบต่อการเดินทางอย่างมาก ได้แก่ การเกิดอุทกภัยอย่างรุนแรงในพื้นที่หลายจังหวัดของภาคเหนือ ได้แก่ เชียงราย เชียงใหม่ แพร่ น่าน ลำปาง สุโขทัย และพะเยา ช่วงปลายเดือนสิงหาคม-ตุลาคม 2567 รวมทั้ง Sentiment ความต้องการออกเที่ยวต่างประเทศของคนไทย และการส่งเสริมตลาดของประเทศที่เป็นจุดหมายปลายทางของคนไทย โดยเฉพาะการจัดโปรโมชั่นราคาบัตรโดยสารที่คุ้มค่า ทำให้คนไทยเลือกตัดสินใจออกเดินทางท่องเที่ยวต่างประเทศ โดยระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2567 มีจำนวนคนไทยเดินทางออกนอกประเทศอยู่ที่ 2.7 ล้านคน (ที่มา: ข้อมูลสถิติคนไทยเดินทางออกนอกประเทศรายเดือน จากสนง.ตรวจคนเข้าเมือง) เฉลี่ยต่อวัน 29,534 คนด้วยกัน

4) สถานการณ์ท่องเที่ยวตลาดในประเทศ เดือนตุลาคม-ธันวาคม 2567

มีจำนวนผู้เยี่ยมเยือนชาวไทย 56.37 ล้านคน-ครั้ง เพิ่มขึ้นร้อยละ 7 และมีรายได้จากการท่องเที่ยว 248,844 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา โดยมีปัจจัยสนับสนุนในการเดินทาง เนื่องจากเป็นช่วงวันหยุดยาวและปิดภาคเรียน เช่น วันรัฐธรรมนูญและปีใหม่ กระตุ้นการเดินทางท่องเที่ยวภายในประเทศ กิจกรรมส่งเสริมการท่องเที่ยวของ ททท. ร่วมกับพันธมิตร เช่น เช่น "Vijit Chao Phraya 2024" และ "Amazing Thailand Countdown 2025" เทศกาลประเพณี เช่น ลอยกระทง ยี่เป็ง และเผาเทียนเล่นไฟ ช่วยส่งเสริมการเดินทาง รวมถึงเทศกาลดนตรีและการแข่งขันมาราธอน ดึงดูดนักท่องเที่ยว อีกทั้งกระแสการท่องเที่ยวสวนสัตว์ได้รับความนิยมจาก "หมูแดง" ลูกฮิปโปแคระ และ "น้องเอวา" เสือโคร่งสีทอง นอกจากนี้ การเดินทางด้วยรถไฟ KIHA 183 และ Royal Blossom เพิ่มทางเลือกใหม่ในการท่องเที่ยว

ปัจจัยจากมาตรการรัฐ เช่น มาตรการ “แก้ไขปัญหาดัชนีเครื่องบินแพงช่วงเทศกาลปีใหม่ 2568” ของรัฐบาล ร่วมกับ 6 สายการบินภายในประเทศ ได้แก่ การบินไทย บางกอกแอร์เวย์ส ไทยแอร์เอเชีย นกแอร์ ไทยไลอ้อนแอร์ และไทยเวียตเจ็ท โดยลดราคาค่าโดยสารลงร้อยละ 30 ในเส้นทางจังหวัดท่องเที่ยวยอดนิยม และโครงการ “สุขสันต์ที่ปลายปีเที่ยวไทย” โดยรวบรวมโรงแรมที่พักทั่วประเทศมาจัดโปรโมชั่นลดราคา 15-35% และรับส่วนลดเพิ่มอีก 5-10% เมื่อจองผ่านเว็บไซต์ รวมถึงกระแสเที่ยวตามรอย Influencer และศิลปิน และมาสดคอตที่กำลังได้รับความนิยม เช่น ท่องเที่ยวอุทยานแห่งชาติตามรอย “คัลเลนและพีจอย” และเที่ยวไทยแบบ Cute Cute “สุขสันต์ที่กับอาโปและน้องหมีเนย” สูดท้าย อากาศที่เย็นลงทำให้แหล่งท่องเที่ยวธรรมชาติได้รับความนิยมเพิ่มขึ้น

การคาดการณ์สถานการณ์ท่องเที่ยวในอนาคตปี 2568 จาก TTB Analysis มองว่า ไทยควรเตรียมรับมือจากความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับสถานการณ์ท่องเที่ยวในอนาคต ดังนี้

- 1) การพำนักระยะยาว (Long Stay) เพื่อวัตถุประสงค์ในการเพิ่มรายจ่ายต่อหัวของนักท่องเที่ยวต่างชาติ เนื่องจากปกตินักท่องเที่ยวต่างชาติที่ท่องเที่ยวรายครั้งจะมีระยะเวลาพักผอนในไทยราว 6-8 วัน สำหรับนักท่องเที่ยวเอเชีย และ 14-17 วันสำหรับนักท่องเที่ยวจากยุโรป สหรัฐอเมริกา และ ออสเตรเลีย ในขณะที่ถ้าไทยสามารถดึงดูดให้เกิดการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาวได้ โดยเฉพาะกลุ่มผู้สูงอายุในประเทศพัฒนาแล้วที่มีความประสงค์หาประเทศที่มีค่าครองชีพต่ำเพื่ออาศัยในช่วงเกษียณอายุที่คาดว่าจะมีการใช้จ่ายมากกว่าการท่องเที่ยวรายครั้ง 10-12 เท่า นอกจากนี้ การได้รับนักท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาวย่อมเป็นฐานในการสร้างรายได้ในปีถัด ๆ ไป เนื่องจากนักท่องเที่ยวเหล่านี้ได้ลงหลักปักฐาน ซึ่งต่างจากนักท่องเที่ยวรายครั้งที่ต้องหวังให้นักท่องเที่ยวกลุ่มนั้นยังมีความประสงค์กลับมาเที่ยวไทยซ้ำต่อเนื่อง ดังนั้น การเพิ่ม

บทบาทของนักท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาวอาจเป็นจุดเริ่มต้นของแผนการที่เน้นให้ภาคการท่องเที่ยวไทยใส่ใจคุณภาพได้มากกว่าการเน้นในด้านปริมาณ พร้อมกับการที่ภาครัฐควรจริงจังมากขึ้นในการดำเนินนโยบายด้านการให้ความสะดวกสำหรับนักท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาวที่ในปัจจุบันอาจมีความสะดวกในเรื่องของวีซ่า แต่ความพร้อมและความสะดวกในการดำรงชีพยังถือว่าไม่มีความพร้อม เช่น การครอบครองที่อยู่อาศัย สิทธิในการรักษาพยาบาลแบบรับผิดชอบรวมเพื่อดึงดูดให้นักท่องเที่ยวต่างชาติเข้ามาพำนักระยะยาวในไทยเพิ่มมากขึ้นกว่าในปัจจุบันอย่างมีระบบแบบแผน

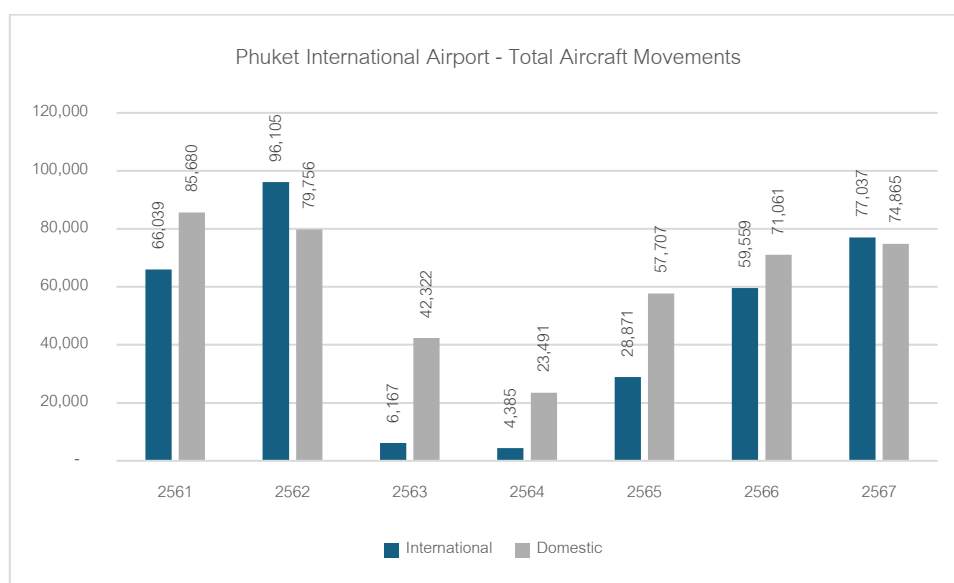
- 2) การอาศัย Location เพื่อดึงดูดการท่องเที่ยวจากประเทศที่มีศักยภาพ เช่น กลุ่มประเทศในทวีปเอเชียที่ใช้เวลาท่องเที่ยวไม่นานนัก เนื่องจากกลุ่มประเทศเหล่านี้เดินทางมาไทยด้วยเที่ยวบินระยะสั้น (Short Haul) ซึ่งส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการเดินทางต่ำและใช้เวลาในการเดินทางไม่มาก รวมถึงในพื้นที่ดังกล่าวพบว่ามีประเทศที่มีศักยภาพในเชิงของกำลังซื้อที่สูงกว่าไทย เช่น เกาหลีใต้ และไต้หวัน รวมถึงกลุ่มประเทศใหญ่ที่ยังมีศักยภาพในการขยายตัวด้านปริมาณอย่างมหาศาลจากฐานประชากรที่ใหญ่อย่างอินเดีย เป็นต้น

โดยสรุป แม้สถานการณ์การท่องเที่ยวไทยจะเห็นสัญญาณการฟื้นตัว แต่ตัวเลขนักท่องเที่ยวของหลาย ๆ ประเทศที่มีสัญญาณกลับมาอยู่ในระดับสูงกว่าช่วงก่อนเกิดวิกฤตการณ์โควิด-19 สัญญาณดังกล่าวอาจสะท้อนถึงไทยที่เริ่มเสื่อมมนต์ขลังในการดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติเพื่อให้บรรลุความคาดหวังที่วางไว้ให้กลับไปเท่ากับช่วงปี 2562 ก่อนเกิดวิกฤตการณ์โควิด-19 ที่ 39.92 ล้านคน ซึ่งอาจเป็นจุดสูงสุดที่ไทยทำได้ ดังนั้น ด้วยศักยภาพของการท่องเที่ยวไทยที่อยู่บนทรัพยากรที่จำกัด ภาครัฐและผู้ประกอบการควรเร่งปรับลดข้อจำกัด ลดจุดอ่อน เพิ่มจุดแข็ง ยกระดับคุณภาพ ลดการเน้นปริมาณ เพื่อยกระดับการพัฒนาการท่องเที่ยวไทยให้เป็นทางเลือกลำดับแรก ๆ และคุ่มค่าที่จะกลับมาเที่ยวซ้ำ เพื่อความยั่งยืนของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวในอนาคต

3.2 ภาพรวมตลาดโรงแรมและการท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ต จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และจังหวัดเพชรบุรี

3.2.1 ภาพรวมตลาดโรงแรมและการท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ต

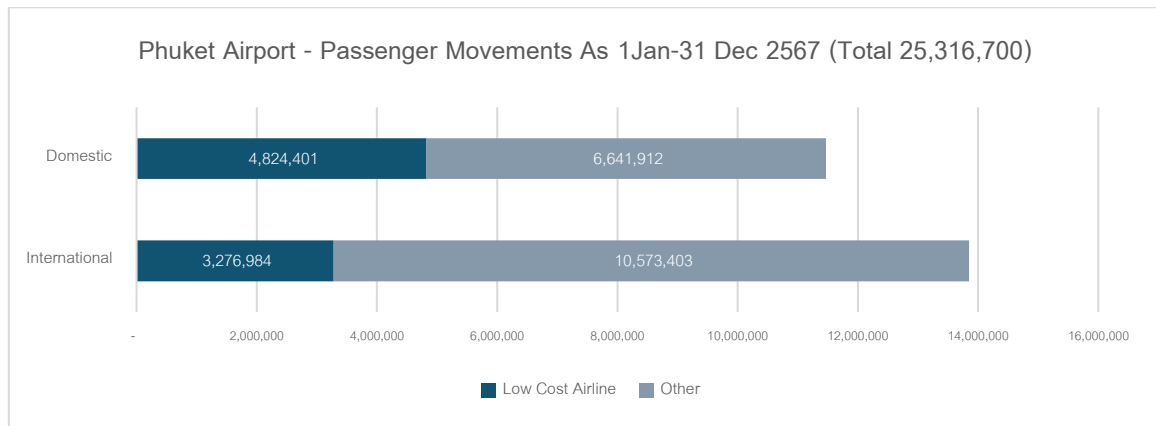
3.2.1.1 ตลาดโรงแรมและการท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ต



ภาพแสดง จำนวนเที่ยวบิน ณ สนามบินนานาชาติภูเก็ต เปรียบเทียบย้อนหลัง ปี 2561-2567

ที่มา : AOT – Air Transportation Information and Slot Coordination Division Corporate Strategy Department

จากข้อมูลท่าอากาศยานภูเก็ต จำนวนเที่ยวบินที่ขึ้น-ลงสนามบิน ในปี 2567 รวมอยู่ที่ 151,902 เที่ยวบิน โดยแบ่งเป็น เที่ยวบินขึ้น-ลงระหว่างประเทศ 77,037 เที่ยวบิน หรือ 50.71% และเที่ยวบินขึ้นลงภายในประเทศ 74,865 เที่ยวบิน หรือคิดเป็น 49.29%



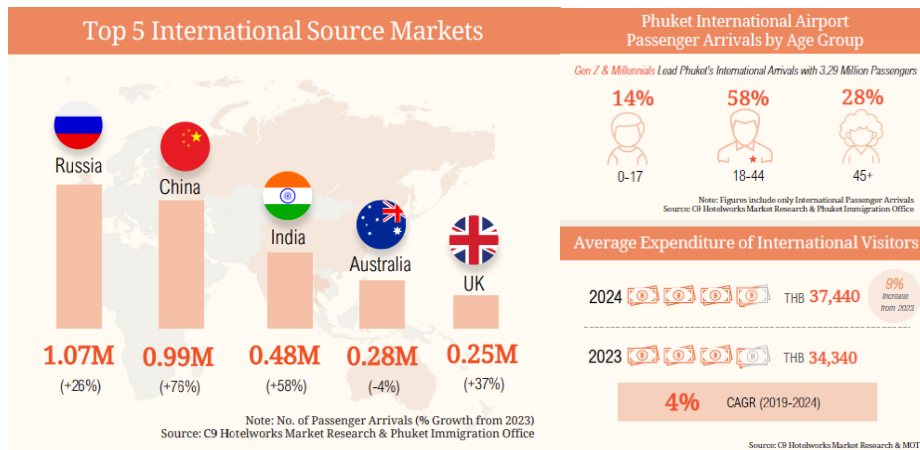
ภาพแสดง Phuket International Airport –Passenger Movements Calendar Year 2024

ที่มา : AOT Air Traffic

สำหรับจำนวนนักท่องเที่ยวที่จังหวัดภูเก็ตที่ผ่านสนามบินในปี 2567 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 25.31 ล้านคน โดยผู้อำนวยความสะดวกทำอากาศยานภูเก็ต เปิดเผยว่าในปี 2567 นี้ ผู้โดยสารเดินทางมาท่องเที่ยวจังหวัดภูเก็ตผ่านท่าอากาศยานภูเก็ต คึกคักอย่างต่อเนื่อง ทำให้ภาพรวมผู้โดยสารระหว่างประเทศในปีนี้มีจำนวนเทียบเท่ากับปี 2562 ที่ 27.16 ล้านคน ก่อนที่จะเกิดวิกฤตการแพร่ระบาด โดยมีผู้โดยสารระหว่างประเทศเฉลี่ยวันละประมาณ 38,000 คน ส่วนผู้โดยสารภายในประเทศอยู่ที่วันละประมาณ 31,000 คน อาจจะต่ำกว่าช่วงก่อนเล็กน้อยแต่เป็นตัวเลขที่ใกล้เคียงแล้ว แต่โดยภาพรวมทั่วไปถือว่าจำนวนผู้โดยสารกลับเข้าสู่สภาพเดิมแล้ว

ส่วนจำนวนเที่ยวบินที่บินเข้ามาท่าอากาศยานภูเก็ตรัน ก็กลับเข้าสู่ตัวเลขเดิมแล้วเช่นกัน เฉลี่ยอยู่ที่วันละ 416 เที่ยวบิน ในขณะที่ศักยภาพของท่าอากาศยานภูเก็ตสามารถรองรับได้วันละ 600 เที่ยวบิน จึงยืนยันได้ว่าท่าอากาศยานภูเก็ตมีความพร้อมในการรองรับเที่ยวบินใหม่ ๆ ทั้งจากต่างประเทศและในประเทศ โดยขณะนี้เที่ยวบินใหม่ที่บินเข้าภูเก็ตรันเป็นของสายการบินชาอุดีอาระเบีย ที่ก่อนหน้านี้ไม่เคยบินตรงมาภูเก็ต ซึ่งจะบินตรงจากกรุงริยาดมาภูเก็ตในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว High Season ในปี 2567 นี้ โดยจะเริ่มบินตั้งแต่เดือน ธ.ค.นี้ และสายการบินไทยแอร์เอเชียเอ็กซ์ ที่ก่อนหน้านี้ถ้าจะบินไปต่างประเทศต้องไปขึ้นที่ท่าอากาศยานดอนเมือง หรือสุวรรณภูมิ แต่ตอนนี้แอร์เอเชียเอ็กซ์ได้เปิดเส้นทางบินต่างประเทศมาภูเก็ต ในเส้นทางภูเก็ต-คาซัคสถานได้แล้ว²

² ที่มา : <https://mgronline.com/south/detail/9670000107968>



ภาพแสดง จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางมายังจังหวัดภูเก็ต และการใช้จ่ายรายหัว

ที่มา : C9 Hotelworks Market Research

สำหรับจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติหลักของจังหวัดภูเก็ต สองอันดับแรกยังคงเป็นของประเทศไทย และ จีน รองลงมาคือประเทศอินเดีย ออสเตรเลีย และ สหราชอาณาจักร โดยมีการใช้จ่ายรายหัวเฉลี่ยของปีนี้อยู่ที่ 37,440 บาท เพิ่มขึ้น 9% จากปี 2566 ซึ่งจากข้อมูลข้างนี้จะเห็นได้ว่านักท่องเที่ยวหลัก กว่า 58% คือ Gen Z และ Millennials อยู่ในช่วงอายุ 18-44 ปี

ส่วนนักท่องเที่ยวชาวไทยที่เดินทางมายังภูเก็ตคิดเป็น 12.29% นับเป็นอันดับสอง รองลงมาจากจังหวัดสงขลาที่ 14.85% โดยคำนวณจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางมายังเฉพาะภาคใต้ของประเทศไทย³ เนื่องจากจังหวัดภูเก็ตเป็นสถานที่ท่องเที่ยวทางทะเลภาคใต้ของประเทศไทยที่ได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวต่างชาติ ดังนั้นทำให้มีสถานที่ท่องเที่ยวมากมายรอบพื้นที่ด้านตะวันตกของเกาะ อุปสงค์ของตลาดโรงแรมจังหวัดภูเก็ตส่วนใหญ่มาจากภาคท่องเที่ยวโดยตรง และระยะห่างที่ไกลจากกรุงเทพฯ มาก ทำให้สัดส่วนของผู้เข้าพักโรงแรมที่เป็นคนไทยของภูเก็ตจะต่ำกว่าจังหวัดอื่นเช่นพัทยา ดังนั้น โรงแรมในภูเก็ตจึงพึ่งพานักท่องเที่ยวต่างชาติในอัตราสูงกว่าจังหวัดอื่นๆ

สำหรับมาตรการผลักดันการท่องเที่ยวจังหวัดภูเก็ตโดยโครงการภาครัฐ เช่น การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) ชูโครงการ 365 วัน มหัศจรรย์เที่ยวเมืองรอง ภายใต้แคมเปญ “สุขทันทีที่เที่ยวไทย” ดันกระแสท่องเที่ยวเมืองรองตลอดปี 2567 โดยให้ความสำคัญกับการสร้างความยั่งยืนและการเพิ่มมูลค่ากิจกรรมทางการท่องเที่ยว ผ่านการนำเสนอเรื่องราวของ “ซอฟต์พาวเวอร์” (Soft Power) ของประเทศไทยทั้ง 5F (Food Fight Fashion Film และ Festival)

อีกทั้งจังหวัดภูเก็ตด้วยความร่วมมือระหว่างหน่วยงานภาครัฐและเอกชน ยังมีการจัดกิจกรรมส่งเสริมการท่องเที่ยวและเศรษฐกิจภายในจังหวัดอย่างต่อเนื่อง เช่น “Amazing Food Festival 2024”, งาน Connect the Dot Phuket International Trade Fair “Phuket Health Expo”, งาน Amazing Beach Life Festival 2024, งาน “VIJITR 5 ภาค @PHUKET”, มหกรรมสุขภาพ “นครภูเก็ต สร้างสุขภาพดี ซีวีมีสุข”, Doraemon Run Thailand 2024 by MCOT ภูเก็ต, Andaman International Trail Phuket 2024, งานเทศกาลเปิดฤดูกาลท่องเที่ยวภูเก็ต ณ หาดป่าตอง ครั้งที่ 38 ประจำปี 2567, งานส่งเสริมการท่องเที่ยวประจำปี “Wonderful of Undersea” สีสันทะเล ณ หาดกมลา, มหกรรม ‘Coca-Cola’ Food Fest ณ สวนเฉลิมพระเกียรติ 72 พรรษา มหาราชินี (ลานมังกร), งานของดีภูเก็ตและงานปีใหม่ ณ เวทีกลางสะพานหิน และอื่น ๆ ส่งผลทำให้มีจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในจังหวัดภูเก็ตสูงขึ้น⁴

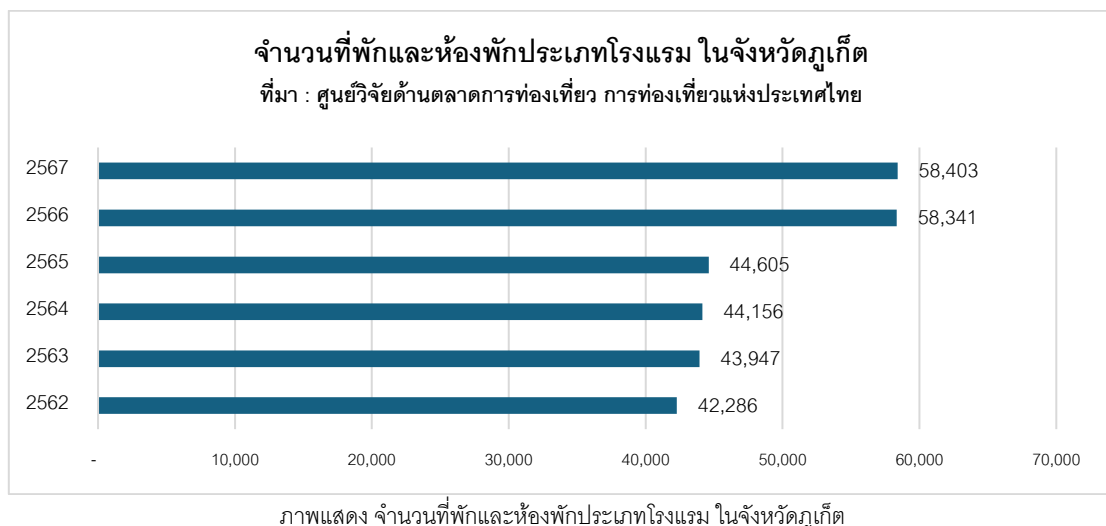
³ ที่มา : โครงการสำรวจพฤติกรรมการเดินทางท่องเที่ยวของชาวไทย ปี 2567 การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

⁴ ที่มา : สรุปภาวะเศรษฐกิจการค้าของจังหวัดภูเก็ต (มกราคม - ธันวาคม) ปี 2567 โดย สำนักงานพาณิชย์จังหวัดภูเก็ต <https://phuket.moc.go.th>

ในขณะที่ภาคเอกชนกำหนดกลยุทธ์การพัฒนาการท่องเที่ยวจังหวัดภูเก็ต เจาะกลยุทธ์ในการรักษากลุ่มเป้าหมายเดิม (Retaining Strategy), กลุ่มนักท่องเที่ยวจากประเทศจีน รัสเซีย ออสเตรเลีย อังกฤษ เยอรมัน และกลุ่มประเทศยุโรป กิจกรรม Tradeshow: ITB Asia 2024 / ITB Berlin 2024 / CITM 2024 กิจกรรม Roadshow: Pre ITB (UK) / China / Australia / UK / Russia, กลยุทธ์สำหรับตลาดใหม่ (New Market Strategy) ประเทศอินเดีย, กลุ่มประเทศตะวันออกกลาง และกลุ่มประเทศเดินทางระยะสั้น รวมถึงตลาดความต้องการเฉพาะกิจกรรม Tradeshow: SATTE / ATM / IMEX / KITF กิจกรรม Roadshow: Post SATTE / Jordan / Korea / Vietnam / South Africa และ กลยุทธ์สำหรับตลาดไทย (Thai Market Strategy) (ที่มา : <https://www.khaophuket.com>)

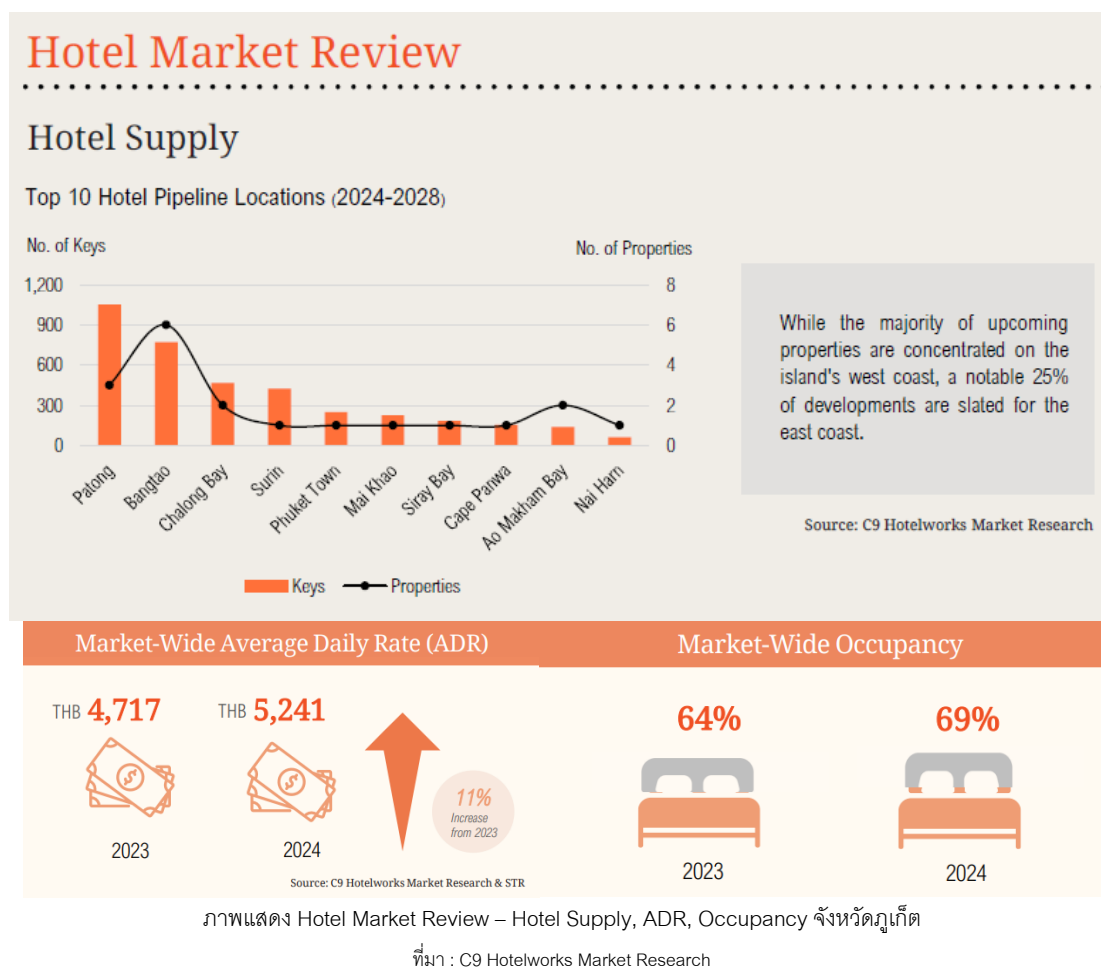
ภาพรวมตลาดโรงแรมและการท่องเที่ยวจังหวัดภูเก็ต ปี 2567 มีขยายตัวอย่างต่อเนื่อง เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งไทยและต่างชาติที่เพิ่มขึ้นกลับมาอยู่ในระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อน COVID-19 ปี 2562 ซึ่งประเทศไทย ถือเป็นหนึ่งในประเทศที่มีการฟื้นตัวด้านการท่องเที่ยวเร็วที่สุดโลก โดยมีภูเก็ตเป็นจังหวัดที่มีการฟื้นตัวด้านการท่องเที่ยวเร็วที่สุดของประเทศไทย จากมาตรการ Phuket Tourism Sandbox

อย่างไรก็ดี แม้จะมีการฟื้นตัวจากการท่องเที่ยวในอัตราที่สูงจนเกือบจะใกล้เคียงกับสถานการณ์ก่อนโรคระบาดในปี 2562 แต่นักท่องเที่ยวที่เข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยก็มีความแตกต่างจากเดิมไปมากพอสมควร โดยนักท่องเที่ยวมีแนวโน้มใช้จ่ายมากยิ่งขึ้น ผ่านระยะเวลาการพำนักในจังหวัดภูเก็ตที่นานขึ้น และค่าใช้จ่ายต่อวันที่มากขึ้น ทั้งในส่วนของสัญญาและพฤติกรรมการท่องเที่ยว รวมถึงการท่องเที่ยวเชิงธุรกิจมีบทบาทมากขึ้น ผ่านทางอุตสาหกรรม MICE และการลงทุนข้ามชาติ โดยเฉพาะกลุ่ม Work from anywhere ทั้งนี้ สำหรับการฟื้นตัวของการท่องเที่ยว ภูเก็ตคือจังหวัดที่มีรายได้ต่อหัวของนักท่องเที่ยวสูงที่สุดในประเทศไทย อยู่ที่ 37,440 บาทต่อคน นอกจากนั้น การเติบโตของการท่องเที่ยวของการท่องเที่ยวภูเก็ต และพฤติกรรมนักท่องเที่ยวที่เปลี่ยนแปลงนั้นส่งผลให้ ภาคอสังหาริมทรัพย์ ภาคการศึกษา และภาคค้าปลีกในพื้นที่เติบโตขึ้นด้วย



จากภาพจะเห็นว่าจำนวนที่พักและห้องพักประเภทโรงแรมในจังหวัดภูเก็ตในปี 2567 นั้นเพิ่มขึ้นจากปี 2566 ไม่มากนัก แต่อย่างไรก็ตามตลาดโรงแรมและบ้านพักตากอากาศในภูเก็ตยังคงเป็นที่ต้องการของกลุ่มเศรษฐกิจทั้งไทยและต่างชาติ เนื่องจากเป็นตลาดที่ให้ผลตอบแทนสูง ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์หันมาพัฒนาโครงการในระดับลักซ์ชูรี่มากขึ้น โดยเฉพาะทำเลที่มีวิวทะเลและความเป็นส่วนตัวสูง เช่น บางเทา ลายัน กมลา และราไวย์ ซึ่งเป็นที่ต้องการของกลุ่มนักลงทุนต่างชาติที่มองหาทรัพย์สินเพื่อการลงทุนและอยู่อาศัยระยะยาว ทั้งนี้ แผนวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส ประเทศไทย คาดว่าภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ใน

ภูเก็ตจะยังคงคึกคักในขนาดตลอดปี 2568 โดยเฉพาะในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชวรี และตลาดให้เช่าระยะยาวที่กำลังได้รับความนิยมเพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นโอกาสสำคัญสำหรับนักพัฒนาที่ต้องการขยายฐานลูกค้าต่างชาติ และสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับโครงการในอนาคต⁵



สำหรับราคาเฉลี่ยที่พักรายวัน (ADR) ก็ฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องจากปี 2566 โดยเพิ่มขึ้นเป็นมูลค่า 5,241 บาท หรือกว่า 11% เมื่อเทียบกับปีต่อไป โดยข้อมูลจากผู้ประกอบการ โดยนายกสมาคมโรงแรมไทยภาคใต้ ระบุว่า สามารถทำราคาห้องพักในภูเก็ตได้ดีมาก ส่งผลให้รายได้ดีขึ้นตามไปด้วย แม้ว่าอัตราการเข้าพักเฉลี่ยจะไม่ได้สูงมากเหมือนอดีตที่เคยเน้นเชิงปริมาณ (Volume) ที่เพิ่ม อัตราการเข้าพักให้สูงเข้าไว้ทำให้ต้องแข่งขันรุนแรง และต้องขายในเรตราคาต่ำหวังจูงใจนักท่องเที่ยว แต่ในปี 2567 ผู้ประกอบการโรงแรมภูเก็ตปรับกลยุทธ์วางเรตราคาห้องพักไว้ค่อนข้างสูง แม้อัตราการเข้าพักจะไม่สูงเท่าอดีต แต่ทำให้ รายได้ต่อห้องพัก (RevPAR) สูงขึ้น คุ่มค่าในการขาย ห้องไม่ซ้ำ หนุนให้ภาพรวมรายได้สูงตาม

⁵ที่มา : <https://www.thansettakij.com/real-estate/619964>

Hotel Pipeline (2024-2028)			
Hotels	Location	Keys	Opening Year
Radisson Resort Phuket Mai Khao Beach	Mai Khao	224	2024
Blu Monkey Hub & Hotel Bangtao Beach Phuket	Bangtao	71	2024
Radisson Red Phuket Patong Beach	Patong	390	2024
One Origin Phuket Chaofah (Former Beehive Boutique Hotel Phuket)	Phuket Town	249	2024
The Ritz-Carlton Phuket (Former Westin Siray Bay)	Siray Bay	182	2025
Tiva Ao Makhamb Resort Phuket, Centara Boutique Collection	Ao Makhamb Bay	68	2025
Ibis Styles Phuket Banglao	Banglao	140	2025
Makhamb Bay Marina Hotel	Ao Makhamb Bay	70	2025
Courtyard by Marriott at Chalong Bay Phuket	Chalong Bay	277	2025
TRIBE Phuket Patong	Patong	230	2025
Veranda Resort Phuket, Autograph Collection	Cape Panwa	154	2026
Wyndham Grand Phuket Surin Beach	Surin	425	2026
W Phuket - Nai Harn Beach	Nai Harn	60	2026
JW Marriott Phuket Resort & Spa Chalong Bay	Chalong Bay	189	2026
The Forest by YOQ2 Hotel	Patong	432	2026
The Ozone Signature, A Registry Collection	Banglao	118	2027
Ramada Encore by Wyndham Nebu Bang Tao	Banglao	89	2027
Peri Hotel	Banglao	201	2027
Mercure Phuket Banglao	Banglao	150	2028
Total		3,719	

*Hotel Conversion
Source: C9 Hotelworks Market Research

Branded Residences Pipeline – Greater Phuket			
Name	Location	Units	Opening Year
Anantara Koh Yao Yai Residence & Villas	Koh Yao Yai	6	2024
The Standard Residences Phuket Bang Tao	Banglao	188	2026
The Forest by YOQ Hotel	Patong	131	2026
Wyndham Grand Phuket Surin Beach	Surin	425	2026
Ramada Encore by Wyndham Nebu Bang Tao	Banglao	89	2027
The Ozone Signature, A Registry Collection Hotel	Banglao	118	2028
Sri Panwa Lagoon	Banglao	TBA	TBA
The Sky Series	Cape Panwa	4	TBA
Rosewood Residences Kamala	Kamala	14	TBA
Total		975	

Source: C9 Hotelworks Market Research

ภาพแสดง รายชื่อโครงการโรงแรมและ Branded Residences ปี 2567-2571
ที่มา : C9 Hotelworks Market Research

ปัจจุบัน เฉพาะพื้นที่จังหวัดภูเก็ตมีโรงแรมอยู่ระหว่างการพัฒนาประมาณ 12,000 ห้อง โดยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนดังกล่าว เป็นการกลับมาพัฒนาโครงการอีกครั้งหลังจากหยุดพักไปในช่วงการแพร่ระบาดของ Covid-19 โดยคาดว่าโครงการเหล่านี้จะแล้วเสร็จในระยะเวลา 2-3 ปีข้างหน้า ซึ่งกว่าครึ่งเป็นนักลงทุนชาวไทย โดยโครงการที่น่าสนใจที่เปิดในปี 2024 อย่างเช่น Radisson Resort Phuket Mai Khao Beach, Blu Monkey Hub & Hotel Bangtao Beach, Radisson Red Phuket Patong, One Origin Phuket Chaofah และ Veranda Resort Phuket, Autograph Collection ซึ่งเปิดให้บริการในปลายธันวาคม 2567 ที่ผ่านมา ส่วนเทรนด์ตลาด Branded Residence ได้ทยอยเข้ามาแจ้งเกิดในภูเก็ต ส่วนใหญ่เป็นเช็กเมนต์เจาะกลุ่ม Luxury เช่น Anantara Koh Yao Yai Residence & Villas และอีกหลายแห่งที่จ่อเปิดให้บริการในอีก 1-2 ปีข้างหน้า โดยในปีช่วงที่ผ่านมา มีการก่อสร้างโครงการ Luxury Segment จำนวนมาก ทำให้ภาพลักษณ์ของภูเก็ตดูดีมาก แต่ก็ยังติดเรื่องโครงสร้างพื้นฐานและสาธารณูปโภคที่ขยายตัวไม่ทันการเติบโตของทั้งอุปสงค์และอุปทาน

ส่วนตัวแปรที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงอุปสงค์โรงแรมของภูเก็ต ได้แก่ โรงเรียนนานาชาติ กว่า 13 แห่งบนเกาะ และการขยายตัวของโรงเรียนนานาชาติ เช่น โรงเรียนนานาชาติร่วมฤดี โรงเรียนนานาชาติเฮดสตาาร์ท และ โรงเรียนนานาชาติขจรเกียรติ สาขาเชิงทะเล การขยายตัวของโรงเรียนนานาชาติในภูเก็ตช่วยกระตุ้น ดีมานด์ของโรงแรมระดับ Luxury ผ่านกลุ่มลูกค้า Expat, ครอบครัว HNW, และนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ยังสร้างโอกาสใหม่ๆ ในตลาด Long-Stay, MICE, Wellness และอสังหาริมทรัพย์ระดับ High-End รวมถึงการเติบโตของภาคการแพทย์ในภูเก็ต เช่น การเปิดตัวของโรงพยาบาลบำรุงราษฎร์ อินเตอร์เนชั่นแนล และ

โรงพยาบาลมหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ ทำให้ภูเก็ตกลายเป็นศูนย์กลางด้านการแพทย์ที่สำคัญของภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ การพัฒนาในภาคส่วนนี้ช่วยดึงดูดนักท่องเที่ยวเชิงการแพทย์ (Medical Tourists) ซึ่งต้องการที่พักคุณภาพสูงใกล้สถานพยาบาล โรงแรมที่มีบริการ Wellness, Spa และโปรแกรมฟื้นฟูสุขภาพจึงมีแนวโน้มได้รับความนิยมมากขึ้น โดยเฉพาะโรงแรมที่สามารถให้บริการพักผ่อนหลังการรักษาได้

ในขณะเดียวกัน เทรนด์ Wellness ที่กำลังเติบโตในปี 2567 เช่น การออกกำลังกาย การท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ และความงาม ยังส่งเสริมให้เกิดโอกาสใหม่ ๆ ในภาคธุรกิจโรงแรม โรงแรมที่มีบริการด้านสุขภาพครบวงจร เช่น Yoga Retreats, Detox Programs และ Anti-Aging Clinics สามารถตอบสนองความต้องการของนักท่องเที่ยวที่ให้ความสำคัญกับการดูแลสุขภาพ จากปัจจัยข้างต้น ธุรกิจโรงแรมในภูเก็ตมีแนวโน้มที่จะต้องปรับตัวเพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าที่หลากหลายมากขึ้น โรงแรมที่มุ่งเน้นเพียงตลาดนักท่องเที่ยวทั่วไปอาจต้องขยายบริการเพื่อเข้าถึงกลุ่มลูกค้าระดับ High-End และนักเดินทางที่ต้องการที่พักระยะยาว

3.2.1.2 ระบบโครงสร้างพื้นฐานและแผนพัฒนา จังหวัดภูเก็ต

1) โครงการขยายสนามบินนานาชาติภูเก็ต ระยะที่ 2



บริษัทท่าอากาศยานไทย จำกัด หรือ ทอท. อยู่ในระหว่างการดำเนินการออกแบบรายละเอียดและศึกษาความเหมาะสมของโครงการท่าอากาศยานนานาชาติภูเก็ต ระยะที่ 2 พื้นที่ 73,000 ตารางเมตร (ตร.ม.) ประกอบด้วย 1. งานก่อสร้างส่วนต่อขยายอาคารผู้โดยสารระหว่างประเทศ (International) และอาคารเทียบเครื่องบินสามารถรองรับผู้โดยสารได้ 5.5 ล้านคนต่อปี

โดยคาดว่าจะปี 2568 จะสามารถออกแบบรายละเอียดโครงการได้แล้วเสร็จ เสนอกระทรวงคมนาคมและสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) พิจารณานุมัติ มิ.ย.- พ.ย.68 โดยมีกำหนดการก่อสร้างแล้วเสร็จ และเปิดให้บริการ ภายในปี 2572 โดยการก่อสร้างสนามบินส่วนขยายพื้นที่ เฟส 2 นี้ มีเป้าหมายเพื่อเพิ่มความสามารถในการดูแลจำนวนผู้โดยสาร จาก 12.5 ล้านคน ไปเป็น 18 ล้านคนต่อปี สำหรับนักท่องเที่ยวในประเทศ และนักท่องเที่ยวต่างชาติสามารถรองรับเที่ยวบินเพิ่มขึ้นจาก 20 เที่ยวบิน ต่อชั่วโมง ไปเป็น 25 เที่ยวบิน ต่อชั่วโมง

นอกจากนี้ ทอท. ยังมีแผนพัฒนาสนามบินภูเก็ต ระยะที่ 3 วงเงินลงทุน 12,000 ล้านบาท โดยมุ่งเน้นการขยายพื้นที่ใน Airside ประกอบด้วย การก่อสร้างส่วนต่อขยายอาคารผู้โดยสารภายในประเทศ ,การก่อสร้างจุดจอดรถแท็กซี่, การเพิ่มหลุมจอดอากาศยาน,การก่อสร้างอาคารจอดรถ จำนวน 1,500 คัน และการก่อสร้างสะพานเชื่อมต่อสถานีรถไฟฟ้าวางเบา ระยะทาง 150 เมตร หากระยะที่ 3 ก่อสร้างแล้วเสร็จจะสามารถรองรับผู้โดยสารได้เพิ่มขึ้นเป็น 25 ล้านคนต่อปี

2) สนามบินนานาชาติอันดามัน (สนามบินภูเก็ตแห่งที่ 2)



การทำอากาศยานแห่งประเทศไทย (ทอท.) อยู่ระหว่างดำเนินการ ศึกษาความเป็นไปได้เบื้องต้น สำหรับการเสนอทำ อากาศยานนานาชาติอันดามัน โคกกลอย จังหวัดพังงา สำหรับเป้าหมายหลักของโครงการคือ บรรเทาความแออัด ขยายขีดความสามารถในการดำเนินงาน และตอบสนองความต้องการที่เพิ่มขึ้นในภาคการท่องเที่ยว ซึ่งประกอบด้วยรันเวย์ 2 รันเวย์ เพื่อรองรับความจุผู้โดยสารเกิน 40 ล้านคน คาดว่าจะเปิดให้บริการในปี 2574

3) โครงการทางพิเศษสายเมืองใหม่-เกาะแก้ว-กะทู้ จังหวัดภูเก็ต



โครงการทางพิเศษสายเมืองใหม่-เกาะแก้ว-กะทู้ (แนวเส้นทางสีแดง ตามภาพ) เป็นโครงการก่อสร้างถนนคู่ขนานกับถนนสาย 402 (ถนนเทพกระษัตรี ซึ่งเป็นถนนสายหลักของภูเก็ต) เพื่อบรรเทาปัญหาการจราจรติดขัดบนถนน 402 และสร้างทางเลือกในการเดินทางของประชาชนชาวภูเก็ตและนักท่องเที่ยว ระยะทางประมาณ 30 กม. โดยจุดเริ่มต้นที่ทางหลวงหมายเลข 4026 (เมืองใหม่) และสิ้นสุดเชื่อมต่อกับโครงการพิเศษสายกะทู้-ป่าตอง เป็นโครงการพิเศษมีการควบคุมการเข้าออกเต็มรูปแบบ (Full Control of Access) โดยการกั้นรั้ว และให้เข้าออกทางหลักของโครงการได้เฉพาะจุดที่กำหนด เป็นทางพิเศษ 4 ช่องทางจราจร ช่องละ 3.50 เมตร และมีทางบริการเพื่อให้ประชาชนในพื้นที่สามารถใช้สัญจรได้

โดยกำหนดระยะเวลาดำเนินโครงการ ศึกษาความเหมาะสม/ขออนุมัติ EIA และขอใช้พื้นที่ ปี 2565-2566 จัดกรรมสิทธิ์ที่ดินและชดเชยทรัพย์สิน ปี 2567-2569 งานก่อสร้างโครงการปี 2568-2570 และเปิดใช้ในปี 2571 ซึ่งทันรองรับการจัดงานเอ็กซ์โปวาระพิเศษในปี 2571 หากภูเก็ตได้รับเลือกเป็นสถานที่จัดงานดังกล่าว

ส่วนสถานะปัจจุบันของโครงการคือรอการพิจารณาเพิ่มเติม การศึกษาล่าสุดได้เสร็จสิ้นแล้ว แต่ยังไม่มีความแน่นอนในเรื่องเงินทุน กทพ.กำลังพิจารณาที่จะทำพันธมิตรร่วมกับภาคเอกชนในโครงการนี้

4) แยกเมืองใหม่ – สนามบินนานาชาติภูเก็ต



กรมทางหลวง เตรียมปรับปรุงถนน 4 เลน จากเมืองใหม่ไปท่าเรือ บนถนนหมายเลข 4027 ปาดลอกและแยกเมืองใหม่ ระยะทาง 1.95 กิโลเมตร วงเงินก่อสร้าง 1,300 ล้านบาท เป็นการพัฒนาเส้นทางพร้อมก่อสร้างทางแยกต่างระดับ (แยกสนามบิน) ปัจจุบันอยู่ในระหว่างการเวนคืนที่ดินและของบประมาณจัดสรรในปี 2568

5) โครงการก่อสร้างขยายช่องจราจร ทางหลวงหมายเลข 4027 ช่วงบ้านพารา- บ้านเมืองใหม่

ขยายถนนเดิมจาก 2 ช่องจราจร ให้เป็น 4 ช่องจราจร ระยะทาง 4.55 กิโลเมตร โดยมีการก่อสร้างสะพานพร้อมจุดกลับรถได้สะพาน 3 แห่ง วงเงินก่อสร้าง 650 ล้านบาท เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพโครงข่ายทางหลวงภูเก็ต รองรับจราจร ลดความแออัด และส่งเสริมการท่องเที่ยว โดยคาดว่าจะกำหนดแล้วเสร็จในเดือนกรกฎาคม 2569

6) ทางแยกต่างระดับจุดตัด ทล.402 กับ ทล.4027 และ ทล.4025 (ทางลัดท่าเรือ)

ค่าก่อสร้าง 2,380 ล้านบาท โดยทางแยกท่าเรือตั้งอยู่บนทางหลวงหมายเลข 402 ตัดกับทางหลวงหมายเลข 4027 ซึ่งทล. 402 เป็นทางสายหลักในการคมนาคมของจังหวัดภูเก็ตเพื่อใช้เชื่อมต่อระหว่างพื้นที่สำคัญและแหล่งท่องเที่ยวต่างๆ ที่บริเวณ กม.34+680 ทางแยกนี้ปริมาณการจราจรสูง จัดการจราจรด้วยวงเวียน มีปริมาณของยานพาหนะจำนวนมาก เนื่องจากประสิทธิภาพของแยกไม่เหมาะสมกับปริมาณจราจร จึงก่อให้เกิดความล่าช้าติดขัดบริเวณทางแยก จึงจำเป็นต้องก่อสร้างทางลัดข้ามทางแยก เพื่อแก้ไขปัญหาการจราจรติดขัด และความล่าช้าในการเดินทางผ่านทางแยก เพื่อลดอุบัติเหตุและเพิ่มความคล่องตัว (Mobility) ในการเดินทางและการขนส่ง โดยยังคงทัศนียภาพที่ดีเพื่อสนับสนุนด้านการท่องเที่ยว สถานะปัจจุบันด้านการออกแบบและจัดทำรายงาน EIA ออกแบบรายละเอียดแล้วเสร็จเมื่อปี 2565/คชก. พิจารณารายงาน EIA ครั้งที่ 1 เมื่อ 11 ส.ค. 2566 และครั้งที่ 2 เมื่อวันที่ 21 ธ.ค.2566 โดยได้รับงบประมาณในปี 2567

7) อุโมงค์ทางลอดใต้ถนนสารีย์ท้าวเทพกระษัตรี



กรมทางหลวงมีแผนการก่อสร้าง อุโมงค์ทางลอดใต้ถนนสารีย์ท้าวเทพกระษัตรี วงเงินก่อสร้างรวม 2,380 ล้านบาท เพื่อแก้ไขปัญหาการจราจรติดขัดจากปริมาณรถที่หนาแน่น ลดอุบัติเหตุ และเพิ่มความคล่องตัวในการเดินทางและขนส่ง โครงการนี้จะช่วยปรับปรุงประสิทธิภาพการจราจรในพื้นที่ โดยเฉพาะบริเวณ กม.34+680 ซึ่งปัจจุบันใช้วงเวียนในการจัดการจราจร แต่ไม่สามารถรองรับปริมาณรถที่เพิ่มขึ้นได้ ส่งผลให้เกิดความล่าช้าในการเดินทาง การก่อสร้างทางลัดจะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพของโครงข่ายถนน รองรับการเดินทางที่สะดวกขึ้น และส่งเสริมด้านการท่องเที่ยว นอกจากนี้ ยังมี การปรับปรุงทางเข้าออกบริเวณถนนสารีย์ท้าวเทพกระษัตรี ด้วยการสร้างทางเดินลอดใต้ดินสำหรับคนเดินเท้าเพื่อความปลอดภัย

ปลอดภัย ควบคู่ไปกับการปรับปรุงภูมิทัศน์โดยรอบ ปัจจุบันโครงการได้ดำเนิน การศึกษาและการออกแบบเสร็จสมบูรณ์ แล้ว พิจารณารายงาน EIA ครั้งที่ 1 เมื่อ 11 ส.ค. 2566 และครั้งที่ 2 เมื่อวันที่ 21 ธ.ค.2566 ขณะนี้ ณ ปี 2567 กรมทางหลวงอยู่ระหว่างดำเนินการประกวดราคา (ประมูล) หาผู้รับเหมาก่อสร้าง

8) โครงการทางด่วนกะทู้-ป่าตอง (อุโมงค์ กะทู้ - ป่าตอง)



โครงการทางด่วนกะทู้-ป่าตอง เป็นโครงการทางพิเศษสายแรกของ กทพ. ที่ลงทุนในต่างจังหวัด มูลค่าโครงการ 16,190 ล้านบาท มีระยะทาง 3.98 กม. ประกอบด้วยทางยกระดับและอุโมงค์ขนาด 4 ช่องจราจรต่อทิศทาง โดยเริ่มต้นที่ ต.ป่าตอง จุดตัด ถ.พระเมตตา ผ่าน ถ.พิศิษฐ์กรณีย์ และเขานานาจนถึง ต.กะทู้ จุดตัด ทล.4029 มีจุดขึ้น-ลง 2 แห่ง และด่านเก็บค่าผ่านทางที่ ต.กะทู้ เดิมโครงการใช้รูปแบบลงทุน PPP- Net Cost แต่ไม่มีเอกชนยื่นประมูล จึงเปลี่ยนเป็นให้ กทพ. ลงทุนงานก่อสร้างโยธาเอง ขณะนี้อยู่ระหว่างออกแบบ คาดว่าจะใช้เวลา 6 เดือน และดำเนินการเวนคืนที่ดินให้แล้วเสร็จภายในปลายปี 2568 โดยจะเริ่มก่อสร้างช่วงปลายปี 2568 ใช้เวลาก่อสร้าง 4 ปี คาดว่าเปิดให้บริการได้ภายในปี 2572⁶

9) รถไฟฟ้ารางเบา (Phuket Light Rail Transit System)



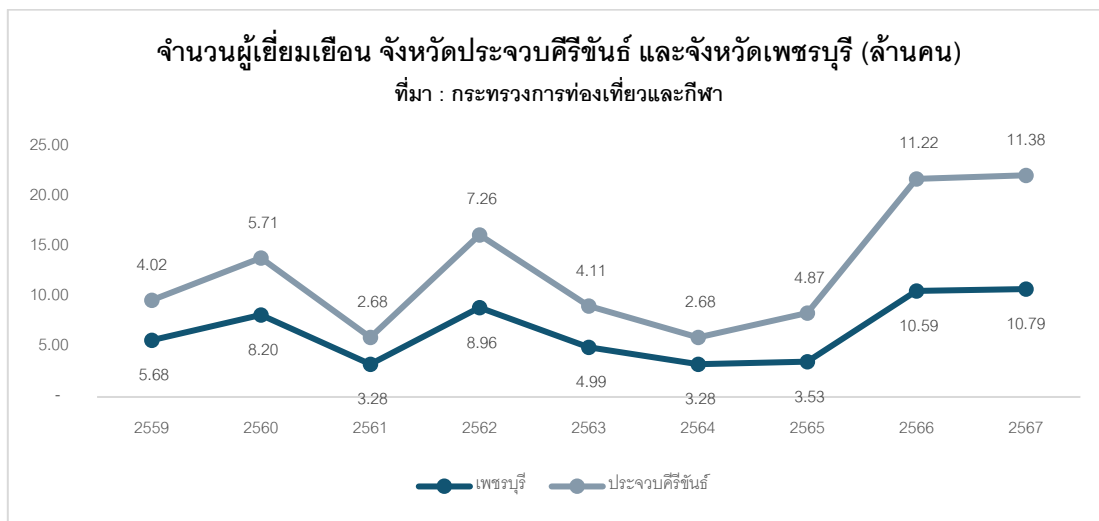
การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) เสนอระบบรถไฟฟ้ารางเบาสายแรกของจังหวัดภูเก็ต เพื่อยกระดับการขนส่งสาธารณะ และบรรเทาความเดือดร้อนจากความแออัด ระยะที่ 1 ช่วงท่าอากาศยานนานาชาติจังหวัดภูเก็ต - ห้าแยกฉลอง และขยายระยะที่ 2 ข้ามสะพานสารสินเพื่อเชื่อมสู่ส่วนต่อขยายทางรถไฟสายใต้ ดำเนินการอภิปรายเกี่ยวกับความเป็นไปได้ สำรวจทางเลือกต่างๆ เช่นระบบราง โมโนเรล หรือรถโดยสารไฟฟ้าด้วย โดยในปัจจุบันปี 2567 อยู่ในระหว่างปรับปรุงรายงานผลการศึกษาร่วมลงทุนระหว่างรัฐและเอกชน (PPP) ตามแผนคาดว่าจะเริ่มก่อสร้างในปี 2570 และเปิดให้บริการในปี 2574

⁶ <https://motor-th.com/?p=539>

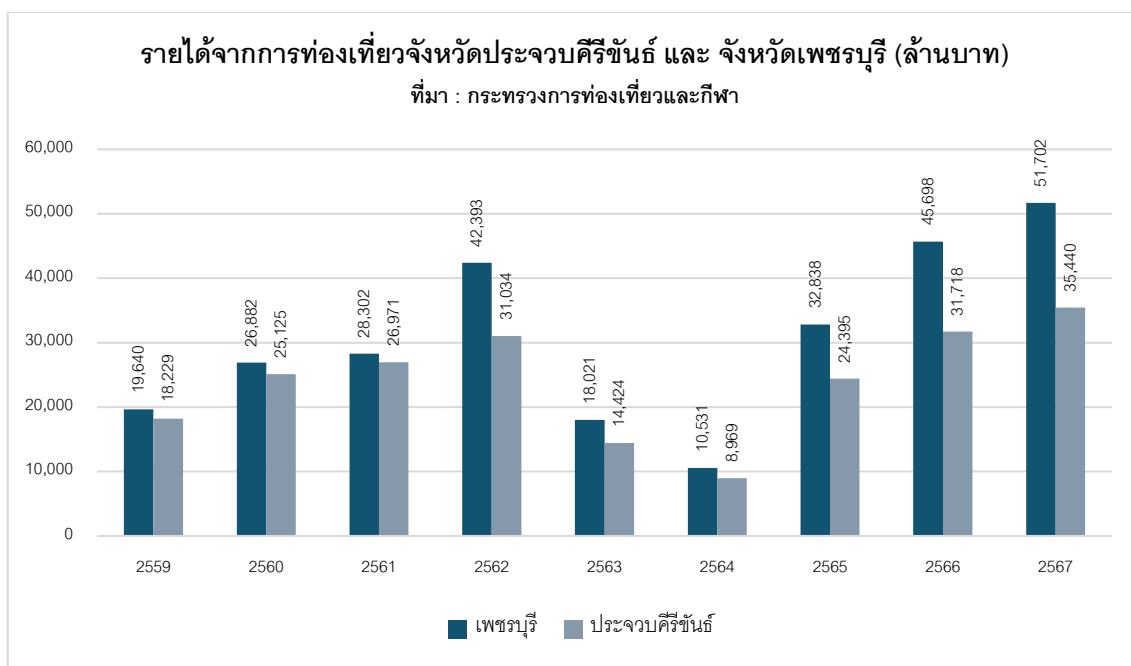
3.2.2 ภาพรวมตลาดโรงแรมและการท่องเที่ยวใน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และจังหวัดเพชรบุรี

3.2.2.1 ตลาดโรงแรมและการท่องเที่ยวในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และเพชรบุรี

ในปี 2567 มีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในพื้นที่จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ จำนวน 11.38 ล้านคน สร้างรายได้ 35,440 ล้านบาท (ภาพที่ 2) และจังหวัดเพชรบุรี จำนวน 10.79 ล้านคน สร้างรายได้ 51,702 ล้านบาท



ภาพแสดง จำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และจังหวัดเพชรบุรี (2559-2567)

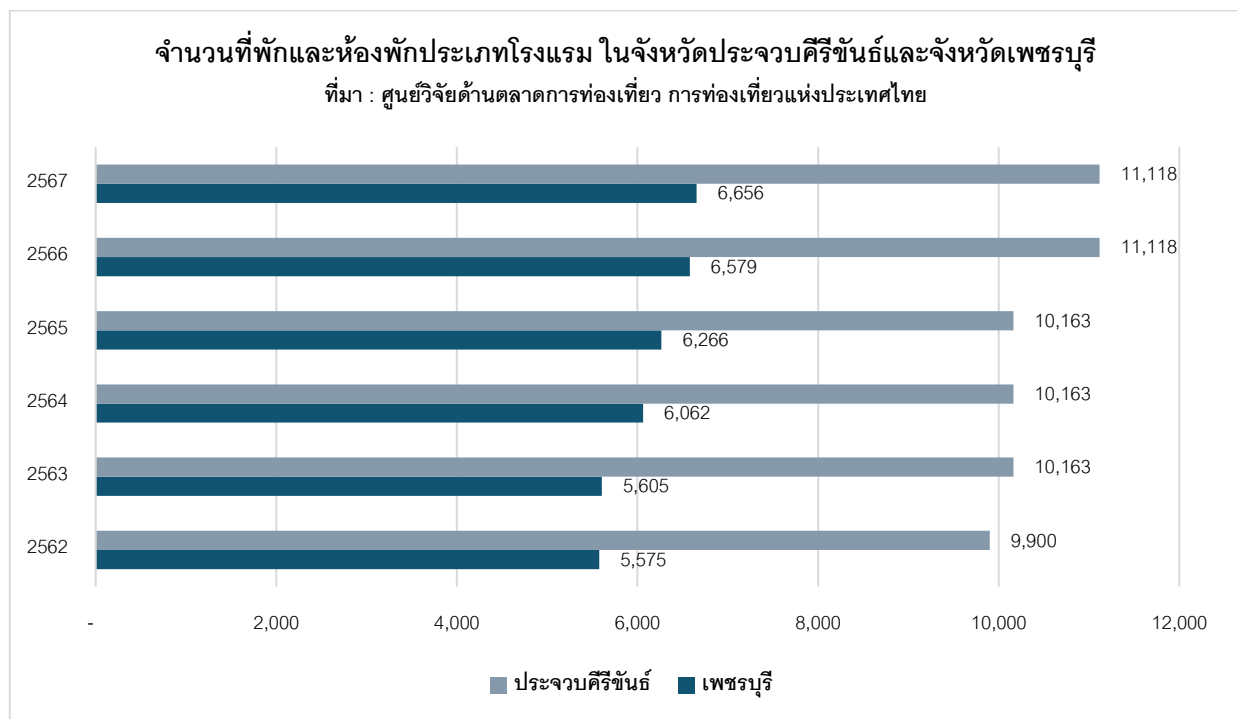


ภาพแสดง รายได้จากการท่องเที่ยวจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และจังหวัดเพชรบุรี (2559-2567)

จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และจังหวัดเพชรบุรี ติดอยู่ในอันดับ 8 และ 9 ตามลำดับ จาก 10 จังหวัดที่นักท่องเที่ยวเคยเที่ยวและอยากกลับไปเที่ยวซ้ำมากที่สุด อ้างอิงจากโครงการสำรวจพฤติกรรมการเดินทางท่องเที่ยวของชาวไทย ปี 2567 โดยการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ณ สิ้นปี 2567 ประจวบฯ น่าจะมีนักท่องเที่ยวถึง 10-11 ล้านคน เพราะมีปัจจัยหลายส่วนทั้งการคมนาคมการเดินทางจากท่าอากาศยานเชียงใหม่-หัวหิน ทางรถไฟ และการเดินทางโดยรถยนต์จากกรุงเทพมหานคร และจากจังหวัด

ใกล้เคียงที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ นอกจากนั้น การส่งเสริมการท่องเที่ยวมีทั้งภาคเอกชนที่จัดขึ้น รวมทั้งภาครัฐ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) ร่วมกันผลักดัน เช่น การเปิดตัว E-Guide Book #MyRailJourney โดย ททท. ร่วมกับการรถไฟแห่งประเทศไทย (ร.ฟ.ท.) และภาคเอกชน เช่น KTC, Netflix และ Airbnb เพื่อเชิญชวนนักท่องเที่ยวสัมผัสเส้นทางการเดินทางด้วยรถไฟแบบ Slow Life ผ่านเส้นทาง "เพชรบุรี-หัวหิน" โดยมุ่งเน้นการสร้างแรงบันดาลใจให้คนรุ่นใหม่หันมาใส่ใจสิ่งแวดล้อมและการท่องเที่ยวอย่างยั่งยืน และทั้งการจัด Event ผลักดันการท่องเที่ยว เช่น เทศกาลอาหาร และการจัดทำสื่อประชาสัมพันธ์ โดยองค์การบริหารส่วนจังหวัด รวมถึงการใช้ช่องทางต่างๆของภาครัฐในการประชาสัมพันธ์อีเวนท์ที่จัดโดยหน่วยงานเอกชนที่เกิดขึ้นในพื้นที่ เช่น งานวิ่ง งานดนตรี งานประเพณี งานแข่งเรือ หรืองานอีเวนท์เฉพาะกลุ่มต่างๆเช่น งานรวมกลุ่มรถยนต์ Super Car, งาน Balloon Festival,งานเทศกาลศิลปะร่วมสมัย ประจวบคีรีขันธ์,งาน Amazing Food Festival, งานจัดแสดงกาแฟ Coffee Festival รวมถึงกิจกรรมส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพและกีฬา โดยกิจกรรมเหล่านี้เป็นปัจจัยหนึ่งที่ส่งผลให้เกิดรายได้จากการท่องเที่ยวที่สูงขึ้นในปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ รายได้ที่สูงขึ้นเกิดจากหลายปัจจัย ทั้งจากนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาและมีวันพักมากขึ้น และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการกินอาหาร และกิจกรรมต่าง ๆ ในพื้นที่ประจวบคีรีขันธ์

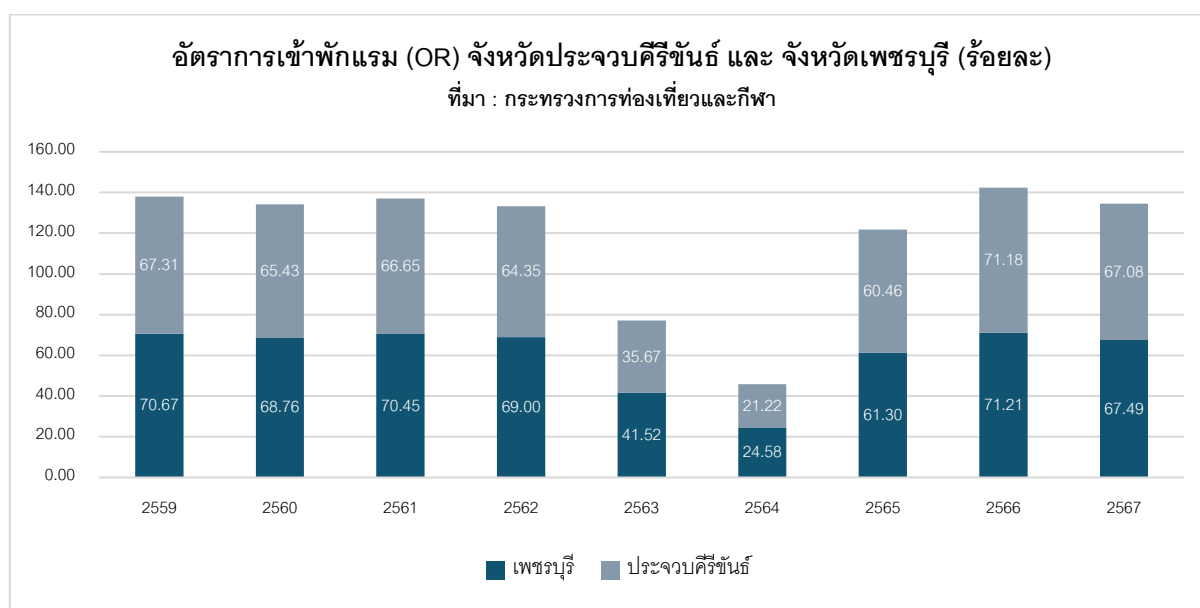
สำหรับตลาดต่างประเทศที่เข้ามาในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มสแกนดิเนเวีย โดยในช่วงนี้จะเห็นนักท่องเที่ยวกลุ่มนี้เพิ่มมากขึ้น เนื่องจากสภาพอากาศหนาวอุณหภูมิติดลบ จึงเดินทางเข้ามาในประเทศไทย รวมทั้งยังมีกลุ่มตลาดเอเชีย นักท่องเที่ยวจีนบางส่วนกลุ่มนี้จะเดินทางเข้ามาเที่ยวได้เอง ใช้กรุ๊ปใหญ่ ซึ่งทาง ททท.การประชาสัมพันธ์ตั้งแต่ต้นทางผ่านสำนักงานในต่างประเทศ พยายามโปรโมตให้เดินทางมาท่องเที่ยวในเมืองหัวหิน และต่อเนื่องไปในอำเภออื่น ๆ ด้วย



ภาพแสดง จำนวนที่พักและห้องพักประเภทโรงแรมในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์และจังหวัดเพชรบุรี (2559-2565)

สำหรับภาพรวมของตลาดโรงแรมในหัวหิน จะมีโรงแรม 4-5 ดาวจำนวนมาก เช่น InterContinental, Hyatt Regency, Avani, The Standard, Hilton รวมถึง Branded Residences หลายโครงการ เช่น InterContinental Residences, The Standard Residences โรงแรมหรูสไตล์บูทีคหลายแห่ง ในขณะที่ชะอำจะเป็นโรงแรมขนาดปานกลางถึงรีสอร์ทหรู เช่น SO Sofitel, Veranda Resort, Ace of Hua Hin และ รีสอร์ทติดทะเลขนาดใหญ่ เช่น Dusit Thani Hua Hin, Regent Cha-Am โดยจากการสำรวจของการ

ท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย พบว่า จำนวนห้องพักในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์และจังหวัดเพชรบุรีในช่วงปี 2567 พบว่า จำนวนที่พักรวมและห้องพักประเภทโรงแรมของจังหวัดเพชรบุรีในปี 2567 เป็นจำนวน 6,656 ห้อง สูงขึ้นจากปี 2566 ซึ่งมีจำนวน 6,579 ห้อง หรือเติบโตขึ้น 1.17% และจำนวนห้องพักของจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ในปี 2567 มีจำนวน 11,118 ห้อง เท่ากันกับปี 2566 อ้างอิงจากแผนกวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส ประเทศไทย พื้นที่ชะอำ-หัวหิน-ปราณบุรี แม้ว่าปัจจุบันที่ดินบริเวณติดชายหาดจะหาได้ค่อนข้างยากและมีราคาเสนอขายที่สูงเป็นอย่างมาก แต่ยังคงได้รับความนิยมและสนใจจากผู้พัฒนาโครงการ และส่วนใหญ่ยังคงเป็นผู้พัฒนารายใหญ่ที่เคยพัฒนาโครงการในพื้นที่มาแล้ว



ภาพแสดง อัตราการเข้าพักแรมจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และ จังหวัดเพชรบุรี (2559-2567)

สำหรับอัตราการเข้าพักในช่วงปี 2567 ที่ผ่านมาลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปี 2566 ที่ผ่านมาของจังหวัดเพชรบุรีจาก 71.21% เป็น 67.49% และ ของจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ จาก 71.18% เป็น 67.08% ตามลำดับ อย่างไรก็ตามที่พักรวมในหัวหินและชะอำยังไม่ค่อยมีการขยายราคามากเท่าที่พักรวมในโซนภูเก็ต และ สมุยที่มีการขยายราคาขึ้นสูง ทำให้แนวโน้มนักท่องเที่ยวต่างชาติมีการตัดสินใจมาเที่ยวพักผ่อนที่หัวหิน-ชะอำมากขึ้นด้วย⁷

ในปี 2567 ที่ผ่านมา อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ได้มีการเปิดตัวโรงแรมใหม่และโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา เช่น โครงการมหาสมุทร วิลล่า หัวหิน (Mahasamutr Villa Hua Hin) โครงการเชื่อมต่อโรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ วานา หัวหิน กับสถานีรถไฟหนองแก โดย วานา หัวหิน ได้ลงนามสัญญาการรถไฟแห่งประเทศไทย เพื่อพัฒนาเส้นทางเดินเชื่อมต่อยาวระหว่างโรงแรมและสถานีรถไฟหนองแก โครงการนี้มีเป้าหมายเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับนักท่องเที่ยวที่เดินทางด้วยรถไฟ

หัวหินในปัจจุบันยังคงเผชิญกับข้อจำกัดบางประการที่อาจส่งผลกระทบต่อความต้องการนักท่องเที่ยวในระยะยาว เช่น ปัญหาด้านคมนาคมที่ยังไม่มีสนามบินพาณิชย์รองรับเที่ยวบินระหว่างประเทศโดยตรง การจราจรที่ติดขัดจากถนนพระราม 2 แม้ว่าหัวหินจะอยู่ไม่ไกลจากกรุงเทพฯ แต่ปัญหารถติดในช่วงวันหยุดยาวอาจทำให้นักท่องเที่ยวลังเลที่จะเดินทาง รวมถึงการแข่งขันจากจุดหมาย

⁷ที่มา : <https://today.line.me/th/v2/article/GgW9YY6>

แนวทางแก้ไขข้อจำกัดเหล่านี้สามารถดำเนินการได้โดยการปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานด้านการคมนาคม เช่น การสนับสนุนเที่ยวบินมายังสนามบินหัวหิน เพื่อเพิ่มความสะดวกรสบายในการเดินทาง พัฒนาแหล่งท่องเที่ยวใหม่หรือรีโนเวตสถานที่เก่าให้มีความน่าสนใจและดึงดูดนักท่องเที่ยวหลากหลายกลุ่มมากขึ้น รวมถึงกระตุ้นตลาดนักท่องเที่ยวต่างชาติผ่านโปรโมชั่นและแคมเปญการตลาดที่ตอบโจทย์ความต้องการเฉพาะกลุ่ม นอกจากนี้ยังควรส่งเสริมการจัดอีเวนต์และกิจกรรมพิเศษ เช่น เทศกาลดนตรี งานศิลปะ หรือการแข่งขันกีฬาระดับนานาชาติ เพื่อสร้างความคึกคักและเพิ่มประสบการณ์ที่หลากหลายสำหรับนักท่องเที่ยว ทั้งนี้การดำเนินการดังกล่าวจะช่วยเสริมศักยภาพของหัวหินในฐานะแหล่งท่องเที่ยวที่มีความครบครันและยั่งยืนในอนาคต

แนวเส้นทางโครงการทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง สายบางขุนเทียน - บ้านแพ้ว (M82) มีจุดเริ่มต้นเชื่อมต่อได้โดยตรงกับโครงการทางพิเศษ สายพระราม 3 - ดาวคะนอง - วงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานครด้านตะวันตก ซึ่งดำเนินการก่อสร้างโดยการทางพิเศษแห่งประเทศไทย (กทพ.) และสิ้นสุดที่บริเวณเขตพื้นที่อำเภอบ้านแพ้ว จังหวัดสมุทรสาคร ระยะทางรวมประมาณ 24.6 กิโลเมตร มีด่านเก็บเงินค่าธรรมเนียมผ่านทาง จำนวน 6 แห่ง

โครงการก่อสร้าง มีความคืบหน้างานโยธาและงานระบบ ดังนี้

- งานโยธาแบ่งเป็น 2 ช่วง ได้แก่ งานโยธาช่วงที่ 1 (บางขุนเทียน-เอกชัย) ระยะทาง 8.2 กม. และงานโยธาช่วงที่ 2 (เอกชัย-บ้านแพ้ว) ระยะทาง 16.4 กม. โดยได้ดำเนินการก่อสร้างอย่างต่อเนื่อง ความก้าวหน้าร้อยละ 67.556
- การดำเนินงานและบำรุงรักษา (O&M) อยู่ระหว่างการคัดเลือกเอกชนร่วมลงทุน โดยคาดว่าจะเริ่มก่อสร้างงานระบบในปี 2568

2) โครงการมอเตอร์เวย์ นครปฐม – ชะอำ หัวหิน ระยะทาง 109 กม (M8)⁹



ภาพแสดง ตำแหน่งโครงการทางหลวงพิเศษระหว่างเมืองสาย นครปฐม-นราธิวาส ช่วงที่ 1. นครปฐม – ชะอำ

ที่มา : แผนแม่บทและแผนดำเนินการพัฒนาระบบโครงข่ายทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง ระยะ 20 ปี

โครงการทางหลวงพิเศษระหว่างเมืองหมายเลข 8 สายนครปฐม-นราธิวาส (ด่านสุโขทัย) (M8) ช่วงที่ 1. สาย นครปฐม - ชะอำ เป็นหนึ่งโครงการสำคัญที่มีความจำเป็นเร่งด่วน โดยได้รับการบรรจุ ในแผนมาตรการเร่งรัดการลงทุน Action Plan ของกระทรวงคมนาคม แนวเส้นทางโครงการทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง สายนครปฐม - ชะอำ (M8) มีจุดเริ่มต้นโครงการเชื่อมต่อกับทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง สายบางใหญ่ - กาญจนบุรี (M81) ที่บริเวณทางแยกต่างระดับนครชัยศรี อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม และมีจุดสิ้นสุดโครงการเชื่อมต่อกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4

⁹ ที่มา : <https://www.thansettakij.com>, <https://mgronline.com/business/detail/9660000108173>

บริเวณ กม. 188 อำเภอท่ายาง จังหวัดเพชรบุรี รวมระยะทางประมาณ 109 กิโลเมตร ตลอดเส้นทางประกอบด้วยด่านเก็บค่าธรรมเนียมผ่านทางจำนวน 9 แห่ง รูปแบบการก่อสร้าง เป็นการก่อสร้างทางแนวใหม่ตามมาตรฐานทางหลวงพิเศษ ระยะทาง 109 กม. จำนวน 4 ช่องจราจร เบื้องต้นโครงการฯ แบ่งการก่อสร้างเป็น 2 ช่วง คือ

- (1) ช่วงนครปฐม-ปากท่อ (M8) ระยะทาง 61 กม. มีแผนก่อสร้างในปี 2569-2572

ทั้งนี้โครงการฯ ช่วงที่ 1 ถือเป็นโครงการขนาดใหญ่ที่มีศักยภาพและมีความจำเป็นเร่งด่วน โดยกรมฯจะเสนอต่อคณะรัฐมนตรี (ครม.) พิจารณาเห็นชอบภายในปีภายในปี 2568 เพื่อดำเนินการก่อสร้างงานโยธา ช่วงที่ 1 นครปฐม-ปากท่อ วงเงินประมาณ 44,444 ล้านบาท แบ่งเป็นค่างานโยธา 29,156 ล้านบาท งานระบบ (O&M) 3,000 ล้านบาท และค่าเวนคืนที่ดิน 12,288 ล้านบาท โดยใช้งบประมาณจากการกู้เงินประมาณ 38,000 ล้านบาท มีรายงานข่าวจากกรมทางหลวงระบุว่า หากครม. อนุมัติเห็นชอบช่วงที่ 1 ช่วงนครปฐม-ปากท่อ แล้วจะเริ่มดำเนินการจัดกรรมสิทธิ์และเวนคืนที่ดินภายในปี 2569 โดยจะเปิดประมูลหาผู้รับจ้างและก่อสร้างภายในปี 2570 ระยะเวลาก่อสร้าง 3-4 ปี คาดว่าจะเปิดให้บริการได้ภายในปี 2574

- (2) ช่วงปากท่อ-ชะอำ ระยะทาง 48 กม.

การก่อสร้างช่วงที่ 2 ช่วงปากท่อ-ชะอำ ระยะทาง 48 กิโลเมตร (กม.) ในช่วง 4 ปีก่อนยังติดปัญหาการเวนคืนที่ดินจากการคัดค้านของชาวบ้านในพื้นที่บริเวณสวนตาล ขณะเดียวกันหากได้ข้อสรุปแนวเส้นทาง ประกอบกับการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนแล้วเสร็จ จะดำเนินการออกแบบรายละเอียดโครงการฯ สำหรับการร่วมลงทุนระหว่างภาครัฐและเอกชน จะใช้รูปแบบ PPP Gross Cost โดยรัฐเป็นผู้ลงทุนก่อสร้างงานโยธา ขณะที่เอกชนร่วมลงทุนในการติดตั้งระบบดำเนินงานและบำรุงรักษา (O&M) สัญญาสัมปทาน 32 ปี

- 3) รถไฟทางคู่สายใต้ช่วงนครปฐม-ชุมพร¹⁰



ภาพแสดง โครงการรถไฟทางคู่สายใต้ช่วงนครปฐม-ชุมพร และ รูปแบบสถานี

ที่มา : Realist Blog, รายงาน EIA รถไฟทางคู่สายใต้ ช่วงนครปฐม – ชุมพร

¹⁰ ที่มา : <https://www.thaipost.net>

ล่าสุด การรถไฟฟ้า ได้เร่งดำเนินการตรวจสอบความพร้อมของโครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าทางคู่สายใต้ ช่วงย่านสถานี นครปฐม - ประแจสลับหลัก ระยะทาง 1 กิโลเมตร ที่ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ ซึ่งผลการตรวจสอบเป็นไปด้วยความเรียบร้อย และการรถไฟฟ้า ได้เปิดใช้งานรถไฟฟ้าทางคู่สายใต้ ช่วงนครปฐม - ชุมพร แบบไร้รอยต่อ ได้ตลอดเส้นทาง รวมระยะทางทั้งสิ้น 421 กิโลเมตร ในวันที่ 4 มิถุนายน 2567 ที่ผ่านมา

ส่วนการใช้ระบบทางสะดวกอิเล็กทรอนิกส์ (E-token) ในการเดินทางระหว่างที่มีการติดตั้งระบบอัตโนมัติสัญญาณ ปัจจุบันมีความคืบหน้าแล้ว 61.323% คาดว่าจะใช้งานได้เต็มระบบภายในปี 2568 จะช่วยลดระยะเวลาเดินทางแก่ประชาชน อีกทั้งยังสามารถเชื่อมต่อกับระบบการขนส่ง เส้นทางท่องเที่ยวของจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ชุมพร และธุรกิจขนส่งสินค้าอื่นได้ อีกด้วย



ภาพแสดง แผนพัฒนาโครงข่ายรถไฟทางไกล และแผนพัฒนารถไฟความเร็วสูงของไทย

ที่มา : Prop2morrow และ การรถไฟแห่งประเทศไทย

สำหรับโครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าทางคู่สายใต้ ช่วงนครปฐม - ชุมพร นับเป็นเส้นทางสำคัญในการเชื่อมต่อการเดินทางลงสู่ภาคใต้ โดยมีการก่อสร้างทางรถไฟใหม่ขนาด 1 เมตร ขนานไปกับทางรถไฟเส้นเดิม เริ่มจากสถานีนครปฐม จังหวัดนครปฐม ผ่านจังหวัดราชบุรี จังหวัดเพชรบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ไปยังสถานีชุมพร จังหวัดชุมพร พาดผ่านพื้นที่เศรษฐกิจและแหล่งท่องเที่ยวของภาคกลางตอนล่าง เช่น ชะอำ หัวหิน และเป็นประตูเชื่อมโยงไปสู่ภาคใต้ นอกจากนี้ โครงการรถไฟฟ้าทางคู่ยังช่วยสร้างการเติบโตของประเทศได้อีกหลายมิติ สามารถกระจายโอกาสทางสังคม เพิ่มการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจสู่ภูมิภาค ทั้งในพื้นที่ชนบท เมือง ตลอดจนเชื่อมต่อกับประเทศเพื่อนบ้านเข้าด้วยกันได้อย่างไร้รอยต่อ ซึ่งการรถไฟฟ้า มั่นใจว่าโครงการพัฒนารถไฟฟ้าทางคู่ครั้งนี้จะมีส่วนช่วยสนับสนุนการเติบโตทางเศรษฐกิจ และการท่องเที่ยวของประเทศ ยกกระดับคุณภาพชีวิตความเป็นอยู่ของคนไทย และพลิกโฉมระบบคมนาคมขนส่งของประเทศ ให้กลายเป็นศูนย์กลางด้านคมนาคมของภูมิภาคอาเซียนได้อย่างแท้จริง

4) โครงการแผนพัฒนาท่าอากาศยานหัวหิน Hua Hin Airport (HHQ)



ภาพแสดง แผนพัฒนาท่าอากาศยานหัวหิน

ที่มา : กระทรวงคมนาคม

กระทรวงคมนาคมเร่งพัฒนาสนามบินหัวหิน จ.ประจวบคีรีขันธ์ ให้เป็นสนามบินนานาชาติ โดยตั้งเป้าขอใบรับรองสนามบินสาธารณะและยกระดับภายในไตรมาส 4/2568 โครงการนี้มุ่งเน้นการขยายทางวิ่ง ระบบไฟฟ้า และโครงสร้างพื้นฐาน เพื่อรองรับเครื่องบินขนาดใหญ่และเที่ยวบินระหว่างประเทศ ซึ่งจะช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวของพื้นที่ หนุนการท่องเที่ยวฟื้นตัว

กรมท่าอากาศยาน (ทย.) เร่งดำเนินการตามแผนพัฒนาท่าอากาศยานหัวหิน (ประจวบคีรีขันธ์) พร้อมสานต่อโครงการงานก่อสร้างขยายความกว้างทางวิ่งและเสริมผิวทางวิ่งพร้อมระบบไฟฟ้าสนามบิน ให้มีความกว้าง 45 เมตร ตามมาตรฐานขององค์การการบินพลเรือนระหว่างประเทศ (ICAO) เพื่อรองรับอากาศยานขนาดและปรับปรุงอาคารผู้โดยสารเพื่อรองรับปริมาณนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น โดยในปี 2567 สนามบินหัวหินมีผู้โดยสารรวมกว่า 75,000 คน ซึ่งส่วนใหญ่ใช้เส้นทางบินข้ามภูมิภาค เช่น เชียงใหม่-หัวหิน-เชียงใหม่ ส่งผลให้ ทย. ศึกษาความเป็นไปได้ของเส้นทางบินเพิ่มเติม เช่น เส้นทางจากภาคตะวันออกเฉียงเหนือสู่ภาคใต้ หรือภาคเหนือ เพื่อรองรับการเดินทางของทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ

สำหรับแผนการพัฒนานั้นปัจจุบันดำเนินงาน 2 โครงการ คือ 1.) งานก่อสร้างขยายความยาวทางวิ่งและเสริมผิวทางวิ่ง พร้อมระบบไฟฟ้า โดยขยายความกว้างทางวิ่งผิวแอสฟัลติกคอนกรีตให้มีขนาด 45 เมตร เพื่อรองรับอากาศยานแบบ B737 และ A320 วงเงินลงทุน 239.8 ล้านบาท ปัจจุบันแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการตรวจสอบมาตรฐานของสำนักงานการบินพลเรือนแห่งประเทศไทย (กพท.) และ 2.) งานก่อสร้างอุโมงค์ถนนและขยายพื้นที่ปลอดภัยปลายทางวิ่งบริเวณหัวทางวิ่ง 16 เนื่องจาก กพท.ได้ตรวจพบข้อบกพร่องด้านความปลอดภัย บริเวณพื้นที่ปลอดภัยรอบทางวิ่ง และพื้นที่ปลอดภัยปลายทางวิ่ง (RESA) โดย ทย. ได้ขออนุมัติงบประมาณเมื่อปี 2566 วงเงิน 300 ล้านบาท ปัจจุบันโครงการนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาขอความเห็นชอบจากสำนักงบประมาณ คาดว่าจะสามารถลงนามในสัญญาได้ภายในเดือนธันวาคมนี้ เริ่มดำเนินงานตามสัญญาได้ในเดือนมกราคม 2568 และสิ้นสุดสัญญาในเดือนเมษายน 2569

ท่าอากาศยานหัวหิน ตั้งอยู่ที่ ต.บ่อผ้าย อ.หัวหิน จ.ประจวบคีรีขันธ์ มีอาคารผู้โดยสารขนาด 7,200 ตร.ม. และลานจอดเครื่องบิน 11,000 ตร.ม. รองรับเครื่องบินแอร์บัส A320 ได้ 3 ลำ และรองรับผู้โดยสารได้ 300 คนต่อชั่วโมงในอนาคต สนามบินหัวหินจะพัฒนาเป็นศูนย์กลางการบินระดับภูมิภาค ส่งเสริมเศรษฐกิจ การท่องเที่ยว และการลงทุนในพื้นที่หัวหิน-ชะอำ พร้อมเชื่อมโยงกับโครงการ “Thailand Riviera 4 Plus 2” ที่ครอบคลุม 6 จังหวัดชายฝั่งทะเล เพื่อกระตุ้น

เศรษฐกิจและการท่องเที่ยวของภูมิภาค ประกอบด้วย ประกอบด้วย จ.สมุทรสาคร จ.เพชรบุรี จ.ประจวบคีรีขันธ์ จ.ชุมพร จ.ระนอง และ จ.สุราษฎร์ธานี¹¹

- 5) แผนแม่บทแนวทางการท่องเที่ยวในเขตฝั่งทะเลตะวันตก หรือ Thailand Riviera และ ถนนเลียบริมชายฝั่งทะเลด้านตะวันตกของอ่าวไทย¹²



ภาพแสดง แผนโครงการลงทุนเพื่อพัฒนาการท่องเที่ยว Thailand Riviera

ที่มา : ฐานเศรษฐกิจ และ การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

แนวทางการพัฒนาการท่องเที่ยวในเขตฝั่งทะเลตะวันตก หรือ Thailand Riviera มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการพัฒนาเส้นทางท่องเที่ยวอย่างยั่งยืน ยึดรูปแบบท่องเที่ยวโดยใช้รถยนต์และรถไฟ รวมถึงเลนจักรยานเพิ่มเติมสำหรับการท่องเที่ยวเชิงกีฬา รวมถึงพัฒนาเส้นทางคมนาคมขนส่งที่มีคุณภาพและมาตรฐาน เพื่อดึงนักท่องเที่ยวให้เข้าถึงแหล่งท่องเที่ยวได้อย่างสะดวก สำหรับแผนพัฒนาเส้นทางคมนาคม หากเสร็จสิ้นสมบูรณ์ จะมีจุดเริ่มต้นของโครงการตั้งแต่จังหวัดสมุทรปราการ เลาะไปตามชายฝั่งทะเลด้านตะวันตกของอ่าวไทย ไปจนถึงจังหวัดนราธิวาส มีระยะทางรวมประมาณ 1,500 กิโลเมตร

โดยระยะแรกของการพัฒนานนเดียบริมชายฝั่งทะเลตะวันตก หรือ Thailand Riviera ระยะแรกประกอบไปด้วย 5 จังหวัด คือ จังหวัดสมุทรสาคร เพชรบุรี ประจวบคีรีขันธ์ ชุมพร และระนอง ซึ่งเป็น ส่วนหนึ่งของโครงข่ายถนนเลียบริมชายฝั่งทะเล (Scenic Route) ของกรมทางหลวงชนบท เนื่องจากกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา มองว่านักท่องเที่ยวที่เดินทางมาในพื้นที่เพชรบุรี และประจวบคีรีขันธ์ ปีละ 5-6 ล้านคน แล้วจบทริป ไม่เดินทางต่อไปจนถึงพื้นที่ภาคใต้ตอนล่าง จึงมีแนวคิดขยายพื้นที่หัวหิน - เพชรบุรี ให้เป็นจุดต้นทาง

¹¹ ที่มา : <https://www.prachachat.net/tourism/news-1717794>

¹² ที่มา : Wikipedia, ฐานเศรษฐกิจ www.thansettakij.com/content/266989, การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, กรมทางหลวง กระทรวงคมนาคม

เริ่มต้นดำเนินการปรับปรุงและก่อสร้างสายทางตั้งแต่ปี พ.ศ. 2552 จนกระทั่งโครงการดังกล่าวได้ผ่านมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 6 มีนาคม พ.ศ. 2561 มีจุดประสงค์เพื่อกระตุ้นการท่องเที่ยวและกระจายรายได้จากเมืองหลักสู่เมืองรองที่อยู่แนวชายฝั่งอ่าวไทยฝั่งตะวันตก 4 จังหวัด คือ เพชรบุรี ประจวบคีรีขันธ์ ชุมพร และระนอง ซึ่งมีศักยภาพในการพัฒนาเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่มีคุณภาพเทียบเท่าในต่างประเทศได้ โดยใช้ชื่อโครงการว่า ไทยแลนด์รีเวียว่า เนื่องจากต้องการยกระดับให้เทียบเท่ากับเมืองชายทะเลอย่างในประเทศฝรั่งเศสและประเทศอิตาลี

ถนนเลียบชายฝั่งทะเลด้านตะวันตกของอ่าวไทย มีความสำคัญในการขนส่งทางบกเพื่อใช้เลี้ยงการจราจรติดขัดในถนนเพชรเกษม ช่วงแยกวังมะนาว-เพชรบุรี และเพชรบุรี-ชะอำ หลังจากโครงการก่อสร้างทางหลวงพิเศษระหว่างเมืองสายบางใหญ่-ชะอำ (มอเตอร์เวย์อ่าวไทย) ได้ล้มเลิกไป กรมทางหลวงชนบทจึงได้เข้าฟื้นฟูถนนสายนี้เพื่อใช้เป็นทางท่องเที่ยวเลียบอ่าวไทย โดยแบ่งเป็น 4 ระยะ ประกอบด้วย

- (1) ระยะที่ 1 ช่วงระหว่างจังหวัดสมุทรสงคราม จังหวัดเพชรบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และจังหวัดชุมพร มีระยะทางประมาณ 514.616 กิโลเมตร แบ่งเป็น 42 โครงการ ดำเนินการก่อสร้างในปี พ.ศ. 2562 - 2566 ปัจจุบัน ณ ปี 2567 ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จสมบูรณ์
- (2) ระยะที่ 2 ช่วงระหว่างจังหวัดชุมพร จังหวัดสุราษฎร์ธานี จังหวัดนครศรีธรรมราช และจังหวัดสงขลา อยู่ระหว่างการทบทวนแนวของเส้นทาง และศึกษาการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) จะดำเนินการก่อสร้างในปี พ.ศ. 2565 - 2570
- (3) ระยะที่ 3 แบ่งออกเป็น 2 ช่วง คือ
 - ช่วงที่ 1 ช่วงระหว่างจังหวัดสมุทรปราการ กรุงเทพมหานคร จังหวัดสมุทรสาคร และจังหวัดสมุทรสงคราม (3 สมุทร) อยู่ระหว่างการดำเนินการสำรวจออกแบบและศึกษาการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และจะดำเนินการก่อสร้างในปี พ.ศ. 2567 - 2571
 - ช่วงที่ 2 ช่วงระหว่างจังหวัดเพชรบุรี และจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ (ตะนาวศรี) อยู่ระหว่างการดำเนินการสำรวจออกแบบและศึกษาการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และจะดำเนินการก่อสร้างในปี พ.ศ. 2567 - 2571
- (4) ระยะที่ 4 ช่วงระหว่างจังหวัดสงขลา จังหวัดปัตตานี และจังหวัดนราธิวาส อยู่ระหว่างการดำเนินการสำรวจออกแบบและศึกษาการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ในปี พ.ศ. 2566 - 2567 และจะดำเนินการก่อสร้างในปี พ.ศ. 2569 - 2573

4. ปัจจัยความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

4.1.1 ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ SRIPANWA ในครั้งแรก กองทรัสต์ SRIPANWA ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SPWPF ซึ่งรวมถึงการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินสำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก สัญญาตกลงกระทำการ สัญญาตกลงชำระค่าเช่าส่วนที่ขาด และสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวม SPWPF และได้เข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมและบ้านพักตากอากาศให้เช่าระยะยาว สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) ภายหลัง ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมและบ้านพักตากอากาศให้เช่าระยะยาว สำหรับ ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3) อันได้แก่สัญญาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และสัญญาให้เช่าทรัพย์สินดังกล่าวแก่ผู้เช่า และสัญญาตกลงกระทำการ และ/หรือ สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ SRIPANWA และเพื่อผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องก็ตาม คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามหรือปฏิบัติผิดคำรับรองข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นว่านี้แม้กองทรัสต์ SRIPANWA จะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และเรียกร้องเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินตามที่กองทรัสต์ SRIPANWA ชำระราคาไปแล้วก็ตาม แต่กองทรัสต์ SRIPANWA อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ SRIPANWA ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญา หรือคู่สัญญาอาจปฏิเสธไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์ SRIPANWA เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์ SRIPANWA จึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการรวมถึงจำนวนเงินที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะได้รับชดเชยเยียวยาจากความเสียหายต่าง ๆ ดังกล่าว นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลที่เกี่ยวข้อง และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ SRIPANWA ชนะคดี กองทรัสต์ SRIPANWA อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาลได้ ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินจึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA สามารถใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาภายใต้สัญญาเช่า กองทรัสต์ SRIPANWA อาจมีความเสี่ยงในการหาผู้เช่ารายใหม่ หรือหากสามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ กองทรัสต์ SRIPANWA อาจมีความเสี่ยงในการตกลงกับผู้เช่ารายใหม่ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าฉบับใหม่ไม่ด้อยไปกว่าสัญญาเช่าฉบับเดิม

4.1.2 ความเสี่ยงจากการประกันภัย

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ SRIPANWA มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะเข้าลงทุน เนื่องจากแม้ว่ากองทรัสต์ SRIPANWA จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สิน ที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะเข้าลงทุนอย่างเพียงพอและเหมาะสมตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตามแต่กองทรัสต์ SRIPANWA อาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้นได้ เช่น ความสูญเสียจากสงคราม หรือการก่อการร้าย เป็นต้น (หรือแม้ว่ากองทรัสต์ SRIPANWA สามารถจัดหาประกันภัย แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทาง

เศรษฐกิจที่กองทรัสต์ SRIPANWA อาจได้รับ) หรือกองทรัสต์ SRIPANWA อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์ SRIPANWA

กองทรัสต์ SRIPANWA อาจมีความเสี่ยงจากความเสี่ยงทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์ SRIPANWA อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอหรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อโดยตรงต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้กองทรัสต์ SRIPANWA เป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วมภายใต้การประกันภัยในกรมธรรม์ต่างๆ

4.1.3 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

ค่าเช่าที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าจะเป็นที่มาของรายได้หลักเพียงแห่งเดียวของกองทรัสต์ SRIPANWA รายได้ของกองทรัสต์ SRIPANWA อาจได้รับผลกระทบโดยตรงหากผู้เช่ามีปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า หรือ ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า หรือ ผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดและกองทรัสต์ SRIPANWA ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าได้ หากมีกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าได้ตามที่กำหนดในสัญญาจะทำให้เกิดการผิดนัดชำระค่าเช่า และหากมีการผิดนัดชำระค่าเช่าตั้งแต่ 3 ครั้งขึ้นไป จะเป็นเหตุให้มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันที เมื่อพิจารณาจากสัญญาเช่าดังกล่าวหากเกิดเหตุสุดวิสัยต่าง ๆ

ซึ่งไม่สามารถคาดหมายได้เป็นการล่วงหน้าและผลกระทบที่จะเกิดขึ้นตามมาภายหลังจากเหตุการณ์ดังกล่าวอาจมีผลทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถรับชำระค่าเช่าได้เต็มจำนวนหรือครบถ้วนตามกำหนดในสัญญา เนื่องจากผู้เช่าเป็นผู้เช่าเพียงรายเดียวของกองทรัสต์ (SRIPANWA) และหากมีกรณีการผิดนัดชำระค่าเช่าเกิดขึ้นซึ่งนำไปสู่กรณีที่มีการบอกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวแล้วนั้นจะเกิดผลกระทบที่ตามมาในหลายประเด็นด้วยกัน ตัวอย่างเช่น ผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าที่ค้างชำระทั้งหมดจากการถูกบอกเลิกสัญญาเช่า ผู้เช่าจะต้องออกจากทรัพย์สินที่เช่าอยู่ เป็นต้น

4.1.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบกิจการ

ผู้เช่าจะรับโอนหรือดำเนินการเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จากกระทรวงมหาดไทยเพื่อใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม (ทั้งนี้ ผู้เช่าเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมสำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกแล้ว ณ วันที่กองทรัสต์ SRIPANWA รับโอนภาระและทรัพย์สินจากกองทุนรวม SPWPF) หากผู้เช่าไม่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 หรือใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมของผู้เช่าถูกยกเลิก เพิกถอนหรือไม่มีการต่ออายุ จะมีผลกระทบในทางลบต่อผู้เช่า กล่าวคือจะทำให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการกิจการโรงแรมต่อไปได้ แต่ยังคงสามารถดำเนินการกิจการในส่วนที่เป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และบ้านพักตากอากาศให้เช่าระยะยาวได้ต่อไป ทั้งนี้ อาจเป็นผลให้ผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าได้

การที่ผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าได้ จะเป็นเหตุเลิกสัญญาโดยกองทรัสต์ SRIPANWA จะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าได้ และกองทรัสต์ SRIPANWA จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญา อนึ่ง จนกว่ากองทรัสต์ SRIPANWA จะดำเนินการหาผู้สัญญาเช่ารายใหม่แทนผู้เช่าและสามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญาเช่ารายใหม่ได้สำเร็จ หรือหากกองทรัสต์ SRIPANWA ไม่สามารถหาผู้สัญญาเช่ารายใหม่เพื่อมาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนที่ได้รับอนุญาตได้ภายในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญาเช่ารายใหม่ในสัญญาฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ SRIPANWA ได้ กระแสรายได้ของกองทรัสต์ SRIPANWA อาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่าง

มีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SRIPANWA อีกทั้ง ตามกฎหมายแล้วใบอนุญาตการประกอบกิจการโรงแรมจะต้องมีการต่ออายุเมื่อใบอนุญาตหมดอายุลง หากใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมของผู้เช่าถูกยกเลิกหรือไม่มีการต่ออายุ หรือผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม (บางส่วนหรือทั้งหมด) อาจจะทำให้มีผลกระทบในทางลบต่อผู้เช่า กล่าวคือจะทำให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการโรงแรม (บางส่วนหรือทั้งหมด) ต่อไปได้ อาจทำให้ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA และอาจเป็นผลให้ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าได้ นอกจากนี้ กฎเกณฑ์ หรือ ข้อบังคับต่าง ๆ และแนวทางการพิจารณาอนุญาตของเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการขอต่อใบอนุญาต อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคตซึ่งอาจทำให้การขอต่อใบอนุญาตล่าช้า หรืออาจจะไม่สามารถต่อใบอนุญาตได้

4.1.5 ความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน

ในกรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA ได้ดำเนินการให้มีการกู้ยืมเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลกองทรัสต์ SRIPANWA อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ยและความสามารถในการชำระหนี้ของผู้สัญญาที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA ทำให้กองทรัสต์ SRIPANWA มีสภาพคล่องไม่เพียงพอ รวมถึงกองทรัสต์ SRIPANWA อาจมีความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ SRIPANWA ในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์ SRIPANWA จะใช้ความพยายามในการดำเนินการใด ๆ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น การป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย หรือการขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม การดำเนินการใด ๆ ดังกล่าว กองทรัสต์ SRIPANWA จะดำเนินการโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

4.1.6 การปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมอาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ SRIPANWA

กองทรัสต์ SRIPANWA อาจมีค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ SRIPANWA นอกจากนี้ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องในอนาคต กองทรัสต์ SRIPANWA อาจมีภาระค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมายเพิ่มเติม

4.1.7 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA กับ CIR และ ระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA กับ SPM ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA

ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA กับ CIR อาจเกิดขึ้นได้เนื่องจาก CIR ซึ่งเดิมถือกรรมสิทธิ์และ/หรือ สิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นบริษัทแม่ของ SPM มีธุรกิจหลักคือการพัฒนาและลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งโรงแรมและบ้านพักตากอากาศ ซึ่งในอนาคต CIR อาจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นที่พักอาศัย และ/หรือ โรงแรมและบริหารจัดการเอง โดยเฉพาะโครงการพัฒนาที่ดินที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่ดินที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุน เช่น โครงการส่วนที่ 3 เป็นต้น เพื่อเป็นโครงการที่พักอาศัย และ/หรือ โรงแรม ทั้งนี้ โครงการดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA และ CIR ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SRIPANWA จะไม่ขัดแย้งหรือด้อยกว่าผลประโยชน์ของ CIR ในสถานการณ์ดังกล่าว อย่างไรก็ตาม การที่กองทรัสต์ SRIPANWA มีการกำหนดอัตราค่าเช่าในลักษณะค่าเช่าคงที่ที่สามารถปรับค่าเช่าได้ทุก ๆ 3 ปี โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2564 เป็นต้นไป รวมถึงกองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิได้รับค่าเช่าแปรผันเพิ่มเติมมีผลตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2566 เป็นต้นไป จะช่วยให้กองทรัสต์ SRIPANWA มีรายได้ที่แน่นอนที่สามารถจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

นอกจากนั้น กองทรัสต์ SRIPANWA ได้มีมาตรการรองรับ/ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนของ CIR และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR ในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA เข้าลงทุนเพิ่มเติม

- 1) ภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่ 1 สิงหาคม 2556 (วันที่กองทุนรวม SPWPF (ซึ่งได้แปลงสภาพมาเป็นกองทรัสต์ SRIPANWA) เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก) CIR และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR จะไม่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในรัศมี 3 กิโลเมตร รอบทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก เพื่อดำเนินกิจการโรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการดำเนินการที่มีลักษณะการให้บริการเข้าบ้านพักซึ่ง (1) มีมาตรฐานคุณภาพสากลตั้งแต่ 4 ดาวขึ้นไป (ทั้งนี้ตามมาตรฐานที่สมาคมโรงแรมไทยกำหนดขึ้น) หรือมาตรฐานที่เทียบเท่ากับมาตรฐานดังกล่าว หรือ (2) ดำเนินการบริหารโดย CIR หรือบริษัทใด ๆ ที่อยู่ในเครือเดียวกับ CIR หรือทีมบริหารภายใต้ชื่อศรีพันวา (Sri panwa) เว้นแต่ (ก) เป็นการลงทุนในโครงการส่วนที่ 3 หรือ (ข) จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ SRIPANWA
- 2) ภายในระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่โครงการส่วนที่ 3 เริ่มเปิดดำเนินการ ในกรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA มีความประสงค์จะซื้อ เช่า รับโอน ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโครงการส่วนที่ 3 CIR หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR ตกลงให้สิทธิแก่กองทรัสต์ SRIPANWA ในการซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ รับโอนสิทธิครอบครองซึ่งทรัพย์สินในโครงการส่วนที่ 3 ดังกล่าว (Option to Buy/Lease) ในราคาที่จะได้ตกลงกัน ในกรณีที่ไม่สามารถตกลงราคากันได้ คู่สัญญาตกลงให้ใช้ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินสองรายที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. (โดย CIR และกองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิจ้างผู้ประเมินฝ่ายละหนึ่งราย)
- 3) กองทรัสต์ SRIPANWA ได้รับสิทธิจาก CIR ในการลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรม และ/หรือ ธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ของ CIR ที่ตั้งอยู่ในประเทศไทย ที่ CIR หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือเป็นผู้มีสิทธิครอบครองทั้งในปัจจุบันและทั้งในอนาคต ตลอดระยะเวลา 7 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2556 (วันที่กองทุนรวม SPWPF (ซึ่งได้แปลงสภาพมาเป็นกองทรัสต์ SRIPANWA) เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก) กล่าวคือ ในระยะเวลา 7 ปีดังกล่าว หาก CIR หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR มีความประสงค์ที่จะโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าของโรงแรม และ/หรือ เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ในประเทศไทย CIR หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR จะต้องดำเนินการให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA ได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)

ในส่วนของความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA กับ SPM ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ SRIPANWA เนื่องจาก SPM ได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินสำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และสัญญาเช่าทรัพย์สินสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อีกทั้ง SPM ยังมีรายได้จากธุรกิจรับบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และในอนาคตอาจรับบริหารโครงการส่วนที่ 3 จาก CIR ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SRIPANWA จะไม่ขัดแย้งหรือด้อยกว่าผลประโยชน์ของ SPM จากการเช่าและบริหารทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก การเช่าและบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 การบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และการรับบริหารโครงการส่วนที่ 3 ดังกล่าว

4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

4.2.1 ความเสี่ยงที่ผู้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่าเมื่อครบอายุสัญญาเช่า

การจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ SRIPANWA ในครั้งนี้เป็นลักษณะของการให้เช่าแก่ผู้เช่าทรัพย์สินหลัก โดยการเช่าทำสัญญาให้ผู้เช่าสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ที่มีระยะเวลา 2 ปี 8 เดือน โดยที่กองทรัสต์ SRIPANWA และ SPM (“คู่สัญญา”) มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 6 เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 3 ครั้ง คราวละ 3 ปี จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2571 (“ระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก”) โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่า ซึ่งเป็นลักษณะของสัญญาเช่าระยะสั้นที่แตกต่างจากสัญญาเช่า (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก) ที่มีลักษณะเป็นสัญญาเช่าระยะยาว (15 ปี) ทั้งนี้ นอกเหนือจากสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก คู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 12 เดือนล่วงหน้า ก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้คราวละ 15 ปี (“ระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สอง”) โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าวภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่า โดยสามารถเจรจาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงเรื่องอัตราค่าเช่าหากมีการต่อสัญญา เพื่อให้สะท้อนผลประโยชน์ของการของโรงแรมศรีพันวา ณ ขณะนั้น และคำนึงถึงผลประโยชน์ของทั้ง 2 ฝ่าย

อย่างไรก็ตาม สำหรับสัญญาเช่าระยะสั้นลักษณะนี้ (ที่คู่สัญญามีสิทธิในการต่ออายุสัญญา) อาจมีความเสี่ยงว่าแม้กองทรัสต์ SRIPANWA จะได้ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าแล้ว แต่ SPM ในฐานะผู้เช่าอาจปฏิเสธการต่อสัญญาเช่าดังกล่าวซึ่งถือเป็นการผิดสัญญา อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิเลิกสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหายได้ ทั้งนี้ แม้จะไม่มีคำพิพากษาที่เป็นบรรทัดฐาน (Precedent Case) สำหรับกรณีการบังคับตามคำมั่นจะเช่าดังเช่นกรณีคำมั่นจะให้เช่า แต่คำมั่นจะเช่าน่าจะมีได้เช่นเดียวกับคำมั่นจะให้เช่า เนื่องจากเป็นไปตามหลักเสรีภาพในการทำสัญญาซึ่งไม่มีข้อกำหนดของกฎหมายห้ามไว้แต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม ไม่ว่าจะเป็นสัญญาเช่าระยะสั้น (การจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) หรือเป็นสัญญาเช่าระยะยาว (การจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ซึ่งมีระยะเวลาการให้เช่า 15 ปี โดยจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน) SPM อาจปฏิบัติผิดสัญญา หรืออาจเกิดเหตุการณ์อื่นใดอันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิเลิกสัญญาได้ ในกรณีดังกล่าว แม้กองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใด ๆ ก็ตาม แต่เหตุผิดสัญญาของ SPM ดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ SRIPANWA ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้ SPM ต่ออายุสัญญาเช่าตามข้อกำหนดของสัญญา หรือ SPM อาจไม่ชำระค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าขาดประโยชน์ตามกองทรัสต์ SRIPANWA เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์ SRIPANWA จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะได้รับชดเชยและเยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ อีกทั้งผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ SRIPANWA ชนะคดี กองทรัสต์ SRIPANWA อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล เช่น กองทรัสต์ SRIPANWA อาจได้รับค่าขาดประโยชน์จากการไม่ต่ออายุระยะเวลาการเช่าเพียง 3 ปีหรือน้อยกว่า ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ SRIPANWA ไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่า และเรียกค่าเสียหายจาก SPM ได้หรือเรียกได้ไม่เต็มจำนวน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจต้องหาผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่มาทดแทน ซึ่งอาจมีความล่าช้าหรือหามาทดแทนไม่ได้ ทำให้กองทรัสต์

SRIPANWA สูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง และส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA อันอาจทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA มีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

4.2.2 ความเสี่ยงจากกรณีการเวนคืนที่ดิน

กองทรัสต์ SRIPANWA อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนโดยหน่วยงานของรัฐ ซึ่งทำให้กองทรัสต์ SRIPANWA ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์ SRIPANWA อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวมากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ SRIPANWA ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของเงินปันผลและเงินลงทุน

ในส่วนของข้อมูลเท่าที่มีอยู่ ณ ปัจจุบันที่สามารถตรวจสอบได้ในเบื้องต้นพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุนดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น

4.2.3 ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SRIPANWA เข้าลงทุนมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมท่องเที่ยว และการชะลอตัวของระบบเศรษฐกิจ ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่น ๆ เช่น ปัจจัยทางการเมือง การว่างผังเมือง การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากร การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด ตลอดจนกรณีเกิดความไม่สงบในประเทศ เป็นต้น

4.2.4 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ผลประกอบการของกองทรัสต์ SRIPANWA อาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของอสังหาริมทรัพย์ การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของจำนวนนักท่องเที่ยว การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาดที่จะส่งผลให้อุปทานของตลาดเพิ่มขึ้นทำให้มีการแข่งขันสูงขึ้น

4.2.5 ความเสี่ยงในเรื่องการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์

อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ SRIPANWA แต่ละอาคารจะต้องซ่อมแซมและปรับปรุงให้ปลอดภัย คุ้มค่า ทนสมัย และสอดคล้องกับความพอใจของลูกค้าอยู่เสมอ เพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง โดยปกติการปรับปรุง หรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อภาระดำเนินงานมากนัก ยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ภายนอกและภายในอสังหาริมทรัพย์ หรือเป็นการเปลี่ยนแปลงงานระบบที่สำคัญ ซึ่งจะดำเนินการตามระยะเวลาที่ผู้เช่าหรือกองทรัสต์ SRIPANWA เห็นว่าเหมาะสม

ซึ่งด้วยลักษณะของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกโดยปกติจะไม่มีการหยุดการดำเนินกิจการทั้งโครงการในระหว่างช่วงการปรับปรุงนั้น ๆ แต่จะเป็นลักษณะการปิดปรับปรุงเป็นหลัง ๆ ซึ่งการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัง ๆ นี้อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ SRIPANWA ในส่วนที่มีการปรับปรุง อย่างไรก็ตาม การที่กองทรัสต์ SRIPANWA มีการกำหนดให้ SPM เป็นผู้รับผิดชอบในการดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance) การปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) ด้วยค่าใช้จ่ายของ SPM

ประกอบกับการมีอัตราค่าเช่าในลักษณะค่าเช่าคงที่ จะช่วยให้กองทรัสต์ SRIPANWA มีรายได้ที่แน่นอน ที่สามารถจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งมีลักษณะเป็นสองอาคาร (the Habita) ที่อาจต้องดำเนินการปิดปรับปรุงเป็นโซนให้บริการในแต่ละอาคาร หรือทั้งชั้น หรือทั้งอาคาร หรือทั้งสองอาคาร (แล้วแต่กรณี) ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวของ SPM เป็นการดำเนินการตามปกติธุรกิจของผู้ประกอบการโรงแรมที่มีลักษณะเป็นอาคาร และสำหรับบ้านพักตากอากาศ X29 ต้องดำเนินการปิดปรับปรุงทั้งหลัง ซึ่งการปรับปรุงทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นี้ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ SRIPANWA ในส่วนที่มีการปรับปรุง อย่างไรก็ตาม การที่กองทรัสต์ SRIPANWA มีการกำหนดให้ SPM เป็นผู้รับผิดชอบในการดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) และการปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) ด้วยค่าใช้จ่ายของ SPM และการที่ SPM จะดำเนินการเปิดบัญชีของ SPM โดยมีเงื่อนไขการเบิกจ่ายร่วมกันระหว่าง SPM และ กองทรัสต์ SRIPANWA ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อให้มีการเก็บสำรองเงินทุนเพื่อบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) และการปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) ทั้งนี้ SPM จะนำเงินสำรองข้างต้นเข้าบัญชีตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่ากับกองทรัสต์ SRIPANWA ซึ่งจะไม่กระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ SRIPANWA เนื่องจากค่าเช่าคงที่ที่ SPM ต้องชำระนั้นอ้างอิงจากความสามารถในการจัดหารายได้จากทรัพย์สิน ซึ่งได้คำนึงถึงการสำรองเงินทุนเพื่อบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) และการปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) ดังกล่าว

4.2.6 ความเสี่ยงจากการลดลงของนักท่องเที่ยว

การดำเนินกิจการของผู้เช่าอาจได้รับผลกระทบในทางลบจากเหตุการณ์ใด ๆ ที่ลดความน่าสนใจของประเทศไทยหรือจังหวัดภูเก็ตในฐานะสถานที่ท่องเที่ยวทั้งจากนักท่องเที่ยวชาวไทยและต่างประเทศ ซึ่งเหตุการณ์ที่มีผลกระทบในทางลบดังกล่าวอาจรวมถึงการเปลี่ยนแปลงในทางลบของสถานะเศรษฐกิจระหว่างประเทศ การเพิ่มขึ้นของค่าเงินบาท มุมมองที่เป็นทางลบของชาวต่างประเทศเกี่ยวกับประเทศไทย ผลกระทบจากการก่อวินาศกรรม สงคราม การจลาจล การประท้วง หรือการปิดล้อม หรือการแพร่ระบาดของโรคต่าง ๆ ในภูมิภาค รวมถึงผลกระทบจากความเสี่ยงเกี่ยวกับอธิปไตยและสถานการณ์ทางการเมืองของประเทศไทยด้วย ดังนั้น หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว สถานะเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวของประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบรุนแรง ซึ่งจะทำให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA ด้วย

4.2.7 ความเสี่ยงในสิทธิการใช้ทางเข้าออกและถนนภายในโครงการศรีพันวา

เนื่องจากทรัพย์สินในส่วนที่เกี่ยวข้องกับโรงแรม และบ้านพักตากอากาศที่กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะไม่รวมที่ดินที่ใช้เป็นทางเข้าออกและถนนภายในโครงการ ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 11 ไร่ 0 งาน 33.9 ตารางวา โดย CIR จะดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมโดยไม่มีค่าตอบแทนในที่ดินที่ใช้เป็นทางเข้าออกและถนนดังกล่าวให้แก่ที่ดินที่กองทรัสต์ SRIPANWA เข้าลงทุน โดยได้กำหนดหน้าที่ในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทางเข้าออกและถนนให้ตกอยู่กับ CIR อย่างไรก็ตาม เนื่องจากกองทรัสต์ SRIPANWA และผู้เช่าต้องใช้ทางเข้าออกและถนนดังกล่าวร่วมกับบุคคลอื่นที่ CIR ได้จดทะเบียนภาระจำยอมให้ในฐานะเจ้าของบ้านพักตากอากาศซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกันกับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกอยู่ก่อนแล้ว ดังนั้น กองทรัสต์ SRIPANWA อาจประสบความยุ่งยากในการใช้ทางเข้าออกและถนนได้ หากบุคคลอื่นนั้นละเมิดการใช้สิทธิของกองทรัสต์ SRIPANWA หรือทำให้ทางเข้าออกและถนนเกิดความเสียหาย และ CIR ไม่ดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทางเข้าออกและถนนตามข้อตกลงดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ CIR ไม่ดำเนินการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมที่ดินที่ใช้เป็นทางเข้าออกและถนนภายในโครงการ กองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิเข้าไปดำเนินการหรือมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าไปดำเนินการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซม โดย CIR เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายซึ่งรวมถึงค่าชดเชยค่าใช้จ่ายในการจ่ายเงินทดรองจ่ายให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA ในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี

4.3 ความเสี่ยงต่อกองทุนหรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

4.3.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ซึ่งรวมถึงอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น อาจมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน และการลงทุนของกองทุนทรัสต์ SRIPANWA นอกจากนี้ภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไป ตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยทรัสต์ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่ผู้จัดการกองทุนทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหลักทรัพย์ในประเทศและต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อการนำเข้าหรือส่งออก สภาพของธุรกิจท่องเที่ยว เงินตราต่างประเทศ สภาพทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่อราคาของหน่วยทรัสต์ผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนทรัสต์ SRIPANWA

4.3.2 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

เนื่องจากหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ SRIPANWA มีสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขายนั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่ผู้จัดการกองทุนทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ SRIPANWA ของตลาดในช่วงเวลาดังกล่าวดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์นี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

4.3.3 ความเสี่ยงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนทรัสต์ SRIPANWA ไม่สอดคล้องกับราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนทรัสต์ SRIPANWA ที่ผู้จัดการกองทุนทรัสต์ประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่ราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เนื่องจากราคาที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่น ๆ ด้วย เช่น อุปสงค์และอุปทานของหลักทรัพย์ดังกล่าว การไหลเข้าของเงินลงทุนของนักลงทุนต่างประเทศ เป็นต้น

ทั้งนี้ ข้อมูลที่ผู้จัดการกองทุนทรัสต์ได้เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลของกองทุนทรัสต์ SRIPANWA ฉบับนี้ ผู้จัดการกองทุนทรัสต์ได้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และดูแลการใช้ถ้อยคำให้กระชับรัดกุมและไม่ทำให้ผู้ลงทุนสำคัญผิด รวมถึงไม่มีเหตุผลที่ทำให้คิดว่า มีข้อมูลที่อาจมีผลกระทบต่อความคิดเห็นของผู้ลงทุนที่ยังมิได้เปิดเผย

4.3.4 ความเสี่ยงจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้หลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ภายหลังจากที่หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าสภาวะการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจลดลงภายหลังจากวันเริ่มต้นของการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งราคาซื้อขายดังกล่าวอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์ SRIPANWA โดยราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิเช่น ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA ความผันผวนของหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และปริมาณการซื้อขายของหน่วยทรัสต์ ฯลฯ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถขายหน่วยทรัสต์ได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือในราคาตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์ SRIPANWA

4.3.5 ความเสี่ยงของกองทรัสต์ SRIPANWA เปรียบเทียบ SRIPANWA กับทรัสต์หรือกองทุนรวมประเภทอื่นนอกเหนือจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

การที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่ารวมกันไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ SRIPANWA ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทรัสต์หรือกองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงิน และ/หรือ หลักทรัพย์ ตลอดจนประเภทธุรกิจต่าง ๆ ที่หลากหลาย อันเป็นผลให้กองทรัสต์ SRIPANWA ซึ่งเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีการกระจายความเสี่ยงน้อยกว่าการลงทุนในกองทรัสต์หรือกองทุนรวมประเภทอื่นนอกเหนือจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

4.3.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

การจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์ SRIPANWA จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาวะทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้เช่า ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่าง ๆ การแข่งขันของผู้ประกอบการ อัตราการเข้าพักของลูกค้ายในโครงการที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ โรคระบาด สภาวะทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ หรือกองทรัสต์ SRIPANWA จะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้

4.3.7 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานและการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์ SRIPANWA อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์ SRIPANWA

4.3.8 ความเสี่ยงด้านภาษี

ในการซื้อหรือขาย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการซื้อหรือขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า (ในกรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนหรือรับโอนกรรมสิทธิ์หรือโอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกองทรัสต์ SRIPANWA อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราภาษีและอัตราค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะต้องชำระดังกล่าว อาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

นอกจากนี้ ในอนาคตภาระภาษีของกองทรัสต์ SRIPANWA และ/หรือ ภาระภาษีของผู้ถือหุ้นรายบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน และ/หรือ การซื้อขายหน่วยทรัสต์ และการได้รับเงินปันผลจากกองทรัสต์ SRIPANWA อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีอากรหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

4.3.9 ความเสี่ยงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ SRIPANWA อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์ SRIPANWA

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ SRIPANWA ซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน ดังนั้น ในกรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA ต้องจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA เพื่อการปรับโครงสร้างการลงทุนหรือเพื่อการเลิกกองทรัสต์ SRIPANWA มูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์ SRIPANWA จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือบางส่วนหรือมีการเลิกกองทรัสต์ SRIPANWA

4.3.10 ความเสี่ยงทางการเมือง

หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการ สภาวะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทรัสต์ SRIPANWA

4.3.11 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย โรคระบาด เช่น การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 หรือโรคระบาดอื่น ๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะเข้าลงทุน นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA แล้ว อาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะเข้าลงทุนอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ SRIPANWA จะได้ทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ไว้สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะเข้าลงทุน ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยซึ่งกองทรัสต์ SRIPANWA ได้จัดให้มีตามมาตรฐานทั่วไปของธุรกิจโรงแรมและบ้านพักตากอากาศ อย่างไรก็ตาม ในช่วงที่มีการระบาดของโรคโควิด-19 กองทรัสต์ได้รับผลกระทบอย่างมากจากการที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคโควิด-19 เนื่องจากกองทรัสต์มีผู้เช่าเพียงรายเดียว และการระบาดของโรคโควิด-19 ทำให้ผู้เช่าไม่สามารถจัดหารายได้จากทรัพย์สินที่เช่าได้ตามประมาณการณ์ที่คาดไว้ ทำให้กองทรัสต์จะต้องพิจารณาร่วมกับทรัสต์ในการพิจารณาให้ความช่วยเหลือต่อผู้เช่าทรัพย์สิน

4.3.12 ความเสี่ยงจากภัยสงคราม

การเกิดภัยสงคราม เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวขึ้นอาจส่งผลให้การอุปโภคบริโภค การท่องเที่ยว ความต้องการ เข้าพักหรือใช้บริการในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ SRIPANWA ลดลง ซึ่งจะมีผลต่อรายได้ของผู้เช่าหลัก และหากภัยสงครามดังกล่าวมีระยะเวลายาวนานจะส่งผลกระทบต่อภาคการท่องเที่ยวของประเทศไทยส่งผลให้การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวฟื้นตัวช้า

5. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดสิทธิในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

5.1 ข้อพิพาททางกฎหมาย

- ไม่มี -

5.2 ทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินสิทธิ หรือมีข้อพิพาทใด ๆ

- ไม่มี -

6. ข้อมูลที่สำคัญอื่น

- ไม่มี -